



Piharemontin tärkein osa on pinnan alla 10

Energia-kustannukset hallintaan uusilla tekniikoilla 14



KOTKAN KIINTEISTÖPALVELU OY



Miksi valita Kotkan Kiinteistöpalvelu huoltoyhtiöksi ja yhteistyökumppaniksi?



Räätälöity palvelu

Palvelukuvaus ja huoltosopimus muokataan juuri teidän taloyhtiön tarpeisiin.



Selkeä, säännöllinen huolto ja sähköinen toiminnanohjaus
Kaikilla asiakkaillamme on käytössä **veloitukseton sähköinen huoltokirja**.



Läpinäkyvyys

Asiakkaanamme voitte tarkastella taloyhtiön hallintoa ja kunnossapitoa **maksuttoman PHM Digital-palvelun** kautta.



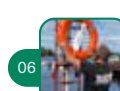
Laadukas siivouspalvelu

Kehitämme siivoustyötä jatkuvalla yhteistyöllä pesuaine- ja väline toimittajiemme kanssa.



PHM kumppani

Olemme paikallinen yritys, mutta myös osa kiinteistöpalvelukonserni PHM Groupia.



Vastuullisuus

Optimoimme resurssimme ympäristöystävällisesti ja kuljemme kohti ilmastoneutraaliutta 2035.



Monipuolinen osaaminen ja moderni kalusto

Peruspalvelujen lisäksi tarjoamme rakentamisen ja remontoinnin palveluja, sähkötyöpalveluja, viherrakentamista sekä kone- ja kuljetuspalveluja. Kotkan Kiinteistöpalvelun ammattilaisilla on käytössään nykyaikainen ja laadukas kalusto kaivinkoneesta kurottajaan.



ASII
SYSTEM



STIHL

AS-JÄRJESTELMÄ: PUUTARHAAN JA PIHATÖIHIN

Harrastatko puutarhatöitä? Tarvitsetko pääasiassa pientä nurmikonhoitoa ja puunhoitoa kiinteistössäsi kausittain sekä pienten alueiden imurointia autotallissa, työpajassa ja autossa?

KOMPAKTI, SUORITUSKYKYINEN, VAIHDETTAVALLA LITIUMAKULLA

SEA 20.0 KÄSI-IMURI SETTI 129 €

GTA 26 OKSASAHA SETTI 149 €

RCA 20.0 PAINEPESURI SETTI 210 €

HSA 26 PUUTARHALEIKKURI SETTI 129 €

KOA 20.0 KOMPRESSORI SETTI 139 €

SETIT SISÄLTÄVÄT
AKUN JA LATURIN
SEKÄ
TUOTAKOHTAISESTI
LISÄVARUSTEITA.

HINNAT VOIMASSA NIIN KAUAN KUIN TUOTETTA RIITTÄÄ.

**AGCO
SUOMI**

AGCO SUOMI OY
Kaupinkatu 26, Kouvola
Avoinna ark. 8-16.30

Sami Brofors 040 578 9241
Henna Lehtinen 0400 644 443
Simo Pappila 0400 735 182

OMAKIINTEISTÖ
www.omakiinteisto.com



Kokenutta ja luotettavaa LVIK-ALAN PALVELUA

- » Vesijohtoremontit
- » Lämpöjohtoremontit
- » LVI-huoltotyöt ja korjaukset
- » Ilmavesilämpöpumput
- » Ilmalämpöpumput
- » Lämpöpumppujen huollot ja korjaukset
- » Lattialämmityksen huollot ja säädöt
- » UPONOR-kotikumppani

Pihla

Ikkunat ja ovet

Puh. 045 783 43099

PUTKIMIES PÄIVYSTYS
SOITA 040 663 9939

luotettava
kumppani

tukes
Terveystieteiden tutkimuskeskus
Terveystieteiden tutkimuskeskus

uponor
koti

JÄÄHDYTTÄVÄT
PUMPUT

alk. 499€ + asennus

LÄMMITTÄVÄT
PUMPUT

alk. 699€ + asennus

MITSUBISHI
ELECTRIC
LÄMPÖPUMPUT

DAIKIN

GREE

Midea

Panasonic PRO Partners

Puh. 040 663 9939 | info@lptech.fi | www.lptech.fi
VERKKOKAUPPA: www.lptech.fi/kauppa
Toimialueenamme Kymenlaakso ja Itä-Uusimaa

**L&P
TECH**



KYMENLAAKSO
1/2025

Julkaisija / Kustantaja

Media Potentia Oy,
Kuninkaankatu 24 A,
33210 Tampere
puh: 0400 772 229

Jakelulevikki

SUURJAKELU
Kotka, Kouvola ja Hamina
Painosmäärä: 9 000 kpl
Jakelu: SSM:n paikallinen jakeluyhtiö

Vastaava päätoimittaja

Petri Kaukonen
puh: 0400 770 203
petri@mediapotentia.fi

Toimitus

Mari Pihlajaniemi
puh: 045 276 5998
toimitus@mediapotentia.fi

Ilmoitusmyynti

Media Potentian toimisto
puh: 0400 772 229
toimisto@mediapotentia.fi

Taitto ja

ilmoitusvalmistus
Media Potentia Oy

Painopaikka

Sanoma Manu Oy

Kannen kuva

Freepik

Lehti noudattaa ilmoitusten julkaisusääntöjä.
Reklamaatit on tehtävä 7 vrk:n aikana ilmoituksen
julkaisemisesta Media Potentia Oy:lle.
Suurin mahdollinen vastuu ilmoituksen
julkaisemisesta sattuneesta virheestä tai poisjäämisestä
sekä sen aiheuttamista vahingoista on ilmoituksen hinta.
Mikäli ilmoitusmateriaali saapuu aineistopäivän jälkeen
Media Potentia Oy ei ole velvollinen korvaamaan
painovirheitä. Ilmoituksesta lähetetään oikovesos
sopimuksen mukaan. Peruutukset viimeistään
aineistopäivänä. Jos ilmoitus on ehditty valmistaa ennen
peruutusta, veloitetaan siitä 50 % ilmoituksen hinnasta.



- 3 Pääkirjoitus
- 4 Ajankohtaista
- 6 Taloyhtiön julkisivu- ja parvekeremontti
- 10 Piharemontin pohjatyöt
- 13 Lakipalsta
- 14 Energiakustannusten hallinta
- 18 Taloyhtiön kevään kiinteistöhuoltoa
- 21 Lajittelun vaikutus jätemaksuihin

PÄÄKIRJOITUS

päätoimittaja

Petri Kaukonen



Ennakoiva kiinteistönpito on talouden turva

Tilastokeskuksen konkurssitilastot hätkähdyttivät vuoden 2024 lopulla. Lokakuun loppuun mennessä oli tullut vireille kaikkiaan 55 taloyhtiön konkurssia – yli kaksinkertainen määrä vuodentakaiseen verrattuna.

Monen taloyhtiön talous onkin nyt tiukalla. Tilannetta ovat ruokkineet niin inflaation paisuttamat kustannukset kuin lainojen nousseet korotkin. Samalla taloyhtiön tulot ovat saattaneet pienentyä sen mahdollisten liiketilojen jäädessä ilman vuokralaisia. Myös osakkaiden kyky maksaa vastikkeitaan on voinut heikentyä.

Silmät siis auki, taloyhtiö! Kiinteistöä ei pidä päästä rapistumaan lykkäämällä tarpeellisia remontteja niin pitkälle, että niiden hintalappu on moninkertainen verrattuna siihen, että asiaan olisi tartuttu ajoissa. Siinä kärsivät niin taloyhtiön kuin asuntonjengin arvo sekä taloyhtiön mahdollisuus saada ylipäättään lainaa hankkeilleen.

Lämpimin terveisin,
Petri Kaukonen

TERVETULOA PALVELEVAAN AMMATTILIIKKEESEEN



MYynti - HUOLTO - VARAOSAT



VARAOSAT EDULLISESTI KAIKKIIN LAATUMERKKEIHIN



OSMON PIENKONE OY

Av. ark. 9-17, kesä-lä 9-13 tai joustavasti sovittaessa
p. 3261 097, 0400 674 810, 040 554 2418
Korjalankatu 6, Kouvola www.osmon-pienkone.fi

Kymen Vesi Oy

Turvallista vedenjakelua ja jätevedenkäsittelyä
Kotkassa, Pyhtäällä ja eteläisessä Kouvola

www.kymenvesi.fi



AJANKOHTAISTA



Taloyhtiöiden hoitokuluissa tuntuva kasvua myös vuonna 2025

Taloyhtiöiden hoitokulut jatkavat tuntuva kasvuaan myös tänä vuonna, todettiin Kiinteistöliiton tiedotteessa vuoden alussa. Kulujen kehityksessä on kuitenkin merkittäviä paikkakuntaakohtaisia eroja. Kiinteistöliitto on päivittänyt syksyllä julkaistua, taloyhtiöille tarkoitettua talousarvio-ohjeistustaan.

Kiinteistöliitto arvioi, että kaukolämmitteisten kerrostalojen keskimääräiset hoitokulut kasvavat tänä vuonna suurissa kaupungeissa kahdesta neljään prosenttia. Monissa kunnissa kulut kasvavat reilusti enemmän.

– Helsingissä ja Espoossa kulujen kasvu on tänä vuonna maltillisempaa verrattuna muihin isoihin kaupunkeihin. Helsingissä kaukolämpö halpenee usean vuoden nousun jälkeen, ja tämä heijastuu hoitokulujen kehitykseen, sanoo Kiinteistöliiton talous- ja veroasian-tuntija **Juho Järvinen**.

Toisaalta Vihdissä, Järvenpäässä, Tuusulassa, Raumalla sekä Jyväskylässä, Hämeenlinnassa ja Tampereella on taloyhtiöiden lämmityslaskuun tiedossa reippaita korotuksia.

Vesimaksuihin lisää korotuksia

Vesimaksujen isot nostot jatkuvat kuluvana vuonna. Esimerkiksi Tampereella vesikustannus nousee taloyh-



tiöllä jopa 14 prosenttia. Pääkaupunkiseudun isoissa kaupungeissa HSY:n korotukset tietävät taloyhtiöille noin 10 prosentin kustannuslisää.

Vuodelle 2025 ei ole tulossa valtion budjetissa yleistä kiinteistöveron tasojen muutosta. Muutoksia voi tulla sen sijaan kuntien kiinteistöveroprosenttien muutosten kautta.

– Taloyhtiön talousarviota laatiessa on tärkeää tarkastaa oman kunnan mahdolliset muutokset veroprosenteissa. Keväällä kiinteistöveropäätöksen saapuessa on syytä katsoa huolellisesti läpi kiinteistöverotietojen paikkansapitävyys, Järvinen muistuttaa.

Jätemaksut nousivat tälle vuodelle edelleen, mutta nousu oli aavistuksen maltillisempaa kuin kahtena edellisenä vuonna.

Jos taloyhtiö sijaitsee vuokratontilla, jonka vuokra on sidottu elinkustannusindeksiin, tontin vuokraan on varattava tarkistuskaukaudesta riippuen yhdestä kolmeen prosenttia lisää.

– Taloyhtiöiden kulut vaihtelevat enemmän kuin kuntakohtaiset kustannusarviot, koska kudurakenteet vaihtelevat erittäin paljon. Budjettia kiinnitettäessä on selvitettävä paikkakuntaakohtaisten päätösten ja hinnoittelujen lisäksi yhtiön omien sopimustaksojen muutokset sekä näiden kokonaisvaikutukset, Juho Järvinen ohjeistaa.



Näin varmistat osallistumisoikeuden yhtiökokoukseen

Isännöintiliitto muistutti maaliskuussa kevään yhtiökokouksia ennakoiden, että asunto-osakeyhtiön osakkailla on perinteisesti ollut oikeus osallistua yhtiökokoukseen osakeluettelomerkinnän perusteella. Ennen osakeluettelon siirtämistä Maanmittauslaitoksen ylläpidettäväksi osakas on saanut osallistumisoikeuden myös esittämällä taloyhtiölle luotettavan selvityksen omistusoikeuden siirtymisestä, esimerkiksi kauppakirjan.

Osakeluettelon siirto Maanmittauslaitokselle on kuitenkin muuttanut tätä sääntöä olennaisesti. Kun taloyhtiön osakeluetteloa ylläpidetään Maanmittauslaitoksella, osakkaalla on osallistumisoikeus osakeluettelomerkinnän lisäksi myös sillä perusteella, että omistaja on kirjattu osakkeiden omistajaksi MML:n ylläpitämään osakehuoneistorekisteriin.

Osakeluettelo voi näyttää myös tyhjää – miksi?

Kun osakkeet vaihtavat omistajaa, omistajan on haettava omistuksen kirjaamista Maanmittauslaitokselta. Maanmittauslaitos kirjaa omistajan osakehuoneistorekisteriin, ja merkintä tulee näkyviin osakeluetteloon vasta sitten, kun MML on saanut Verohallinnolta tiedon varainsiirtoveron maksamisesta. Osakeluettelossa ei siis näy omistajan tietoja silloin, kun hänet on kirjattu osakehuoneistorekisteriin, mutta tieto varainsiirtoveron maksamisesta ei ole vielä välittynyt MML:lle.

Tiedon sekä osakeluetteloon että osakehuoneistorekisteriin merkityistä omistajista saa MML:lta suoraan järjestelmään rajapintojen kautta. Voit tarkistaa oman järjestelmäsi toiminnot tarvittaessa järjestelmätoimittajalta.

Jos tieto osakehuoneistorekisteriin kirjatusta omistajasta on tarpeen ennen osakeluettelomerkinnän teke-



mistä, tieto haetaan ensisijaisesti isännöintijärjestelmän kautta. Tiedon saa tarvittaessa myös MML:n asiakaspalvelusta.

MML ilmoittaa taloyhtiölle uuden omistajan kirjaamisesta osakehuoneistorekisteriin. Myös tämä ilmoitus on pätevä osoitus oikeudesta osallistua yhtiökokoukseen.

Jos kauppa tai muu omistajanvaihdos on tapahtunut ennen osakeluettelon siirtoa, eikä viimeisintä omistajaa ole voitu syystä tai toisesta merkitä osakeluetteloon omistajaksi, voi osakkaalla olla edelleen oikeus osallistua yhtiökokoukseen, kunhan hän on esittänyt selvityksen saannosta yhtiölle.

●●● Palovaroittimen testaaminen tavaksi asukkaille

Asukkaiden tulee testata itse omat palovaroittimensa nyt ja tulevaisuudessakin. Suomen Pelastusalan Keskusjärjestön asiantuntija muistuttaa, että palovaroittimien vastuun siirtyminen taloyhtiöille vuoden 2026 alusta ei poista tätä vastuuta asukkaalta.

Palovaroittimien toiminta pitää testata useammankin kerran vuodessa, jotta tiedetään, että sen paristossa on virtaa ja että sen ääni toimii. Etusormi ja harjanvarsi ovatkin mitä parhaimpia paloturvallisuuden työkaluja: kummalla vain voi tökätä palovaroittimen testausnappulaa.

Mutta kuinka usein palovaroitinta pitäisi testata?

- Ohjeita palovaroittimien testausväleistä on lähes yhtä monta kuin on palovaroitintuotteitakin, SPEKin vanhempi asiantuntija **Ilpo Leino** sanoo.

Testausohje löytyy palovaroittimen alkuperäispakkauksesta tai sitten sen antaa taloyhtiö.

- Tärkein muistisääntö on, että kunhan testaat! Jos muuta ohjetta ei ole, testaa palovaroittimet vähintään 3–4 kertaa vuodessa ja aina, kun olet ollut kotoa poissa useamman päivän, Leino tähdentää.

Pitääkö koko laite vaihtaa?

Onko paristonvaihdoista kulunut jo aikaa? Vaihda siis uusi paristo. Entä onko palovaroitin itsessään jo tullut tiensä päähän? Palovaroittimellakin on parasta ennen -päivämäärä.

- Laitteen pohjassa on vuosiluku, joka kertoo, milloin se on valmistettu tai milloin se pitäisi vaihtaa uuteen. Jos vuosilukua ei ole, laite on varmasti yli-ikäinen, joten siinä tapauksessa kannattaa ehdottomasti hankkia uusi palovaroitin tilalle, Leino sanoo.

Moni ei tiedä, että kotona on vanhentunut palovaroitin. Esimerkiksi Kymenlaaksossa pelastuslaitos teki viime syksynä pistokoemaisia palotarkastuksia omakotitaloihin ja havaitsi, että joka viidennellä oli vanhentunut varoitin. SPEKin aiempi tutkimus vuokra-asunnoista vahvistaa, että kodeissa on paljon toimimattomia palovaroittimia.

Palovaroittimen testaaminen etusormella hyvienkin tikkaiden päältä tai harjanvarrella lattiatasolta vaatii tasapainoa. Monelle ikääntyneelle se on vaarallinen, jopa



mahdoton tehtävä.

- Mummon, naapurin sedän tai muun tutun ihmisen palovaroitimesta huolehtiminen Palovaroitinpäivänä on paitsi tärkeä turvallisuusteko myös hyvän tahdon ele, joka voi ilahduttaa arvaamattoman paljon, Ilpo Leino kannustaa.

●●● Tänä kesänä taloyhtiöt aloittavat remonttietojen viennin huoneistotietojärjestelmään

Tämän vuoden kesäkuussa isännöitsijöille aukeaa mahdollisuus viedä huoneistotietojärjestelmään taloyhtiöiden kunnossapito- ja muutostyötiedot, tiedotti Maanmittauslaitos tammikuussa. Vanhojen remonttien pohjatietojen pitää olla järjestelmässä 30.6.2026 mennessä.

Jatkossa isännöitsijät ylläpitävät taloyhtiöidensä kunnossapito- ja muutostyötietoja huoneistotietojärjestelmässä. Tämän vuoden joulukuusta alkaen järjestelmään viedään myös osakkaiden laina- ja vastiketietoja. Tietojen ilmoitusvelvollisuus riippuu taloyhtiön koosta ja siitä, onko sillä taloyhtiölainaa. Jatkossa remontti- ja lainatiedot pitää päivittää vähintään kerran vuodessa järjestelmään.

Tiedonsiirron testaus etenee ohjelmistotoimittajien kanssa

Jotta tiedonsiirto toimii sujuvasti eri järjestelmien välillä, on kehitys- ja testaustyö aloitettu viime vuonna ohjelmistotoimittajien kanssa. Tietojen ilmoittamista on kehitetty ja testattu rajapintoja taloyhtiöiden kunnossapito- ja muutostyötietojen ilmoittamisen osalta. Lisäksi ohjelmistotoimittajat rakentavat tarvittavat yhteydet huoneistotietojärjestelmään omista järjestelmistään.

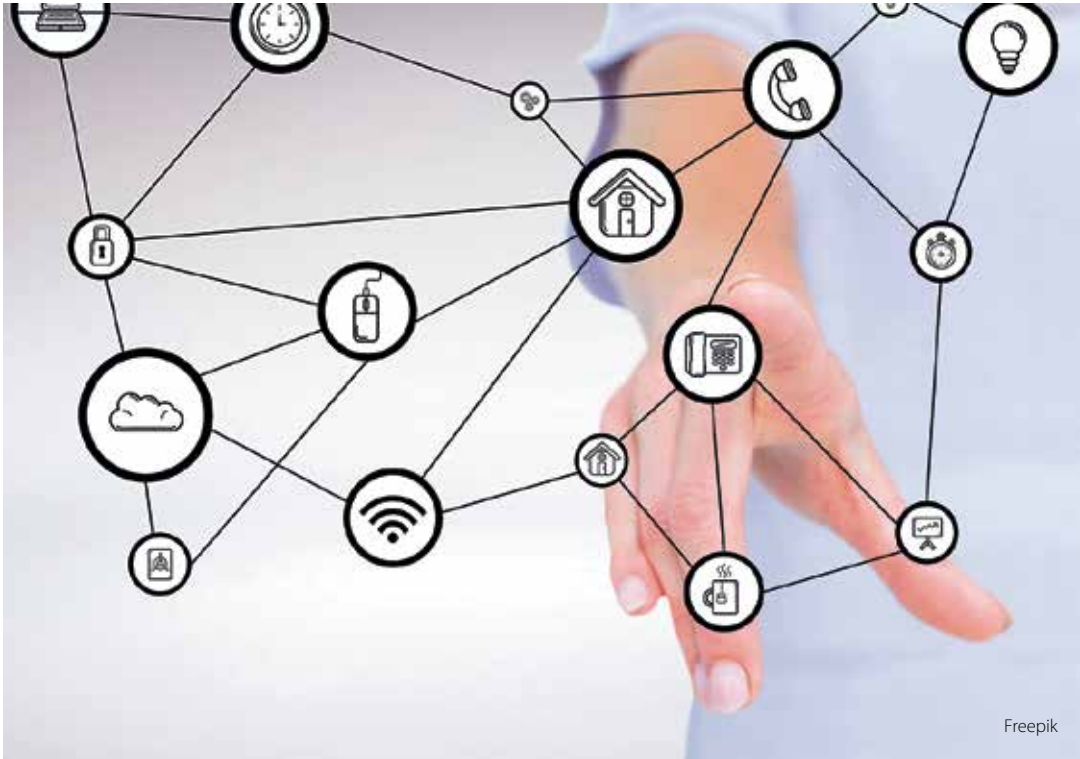
Ohjelmistotoimittajilla on vielä töitä edessään, mutta edistystä on tapahtunut. Visma Siriuksella Hausvise-isännöintijärjestelmän testaukset ovat sujuneet onnistuneesti.

- Testaus on tähän saakka sujunut onnistuneesti. Testauksen on oltava laajempaa ja perusteellisempaa, koska nyt huoneistotietojärjestelmää hyödyntävät muutkin tahot ja tiedon kulku on kaksisuuntaista, kertoo Business Development Specialist **Simo Hirvonen** Visma Siriukselta.

EstateAppilla on asiakkaana yli 6 000 taloyhtiötä, mikä tarkoittaa noin 11 % kaikista isännöintipalveluita tilaavista taloyhtiöistä Suomessa.

- Olemme vieneet taloyhtiöistä lähes puolet huoneistotietojärjestelmään sopivaan muotoon. Loput siirrämme muutaman kuukauden sisällä, kertoo operatiivinen johtaja **Nico Hötti** EstateAppilta.

Avaa.io:lla on luotu kunnossapito- ja muutostyötieto-



jen tietojen siirroille valmiudet.

- Valmiudet ovat hyvät ja testaaminen onnistunutta. Huoneistotietojärjestelmän kunnossapito- ja muutostyötietojen vientien aloituksen aikataulut sopivat mainiosti yhteen Avaa:n kunnossapitomodulin versiopäivityksen kanssa. Pyrimme tekemään remonttietojen viennit huoneistotietojärjestelmään mahdollisimman sujuvaksi isännöitsijöille, toteaa toimitusjohtaja **Jani Neulaniemi** Avaa Solutions Oy:stä.

Aikatauluun sitouduttu, työkalut käyttöön tänä vuonna

Vaikka testauksissa ei olla päästy vielä täyteen volyyymiin, tullaan kehitystyötä ja testauksia jatkamaan vielä ohjelmistotoimittajien kanssa kesäkuuhun asti, jolloin siirrot

alkavat.

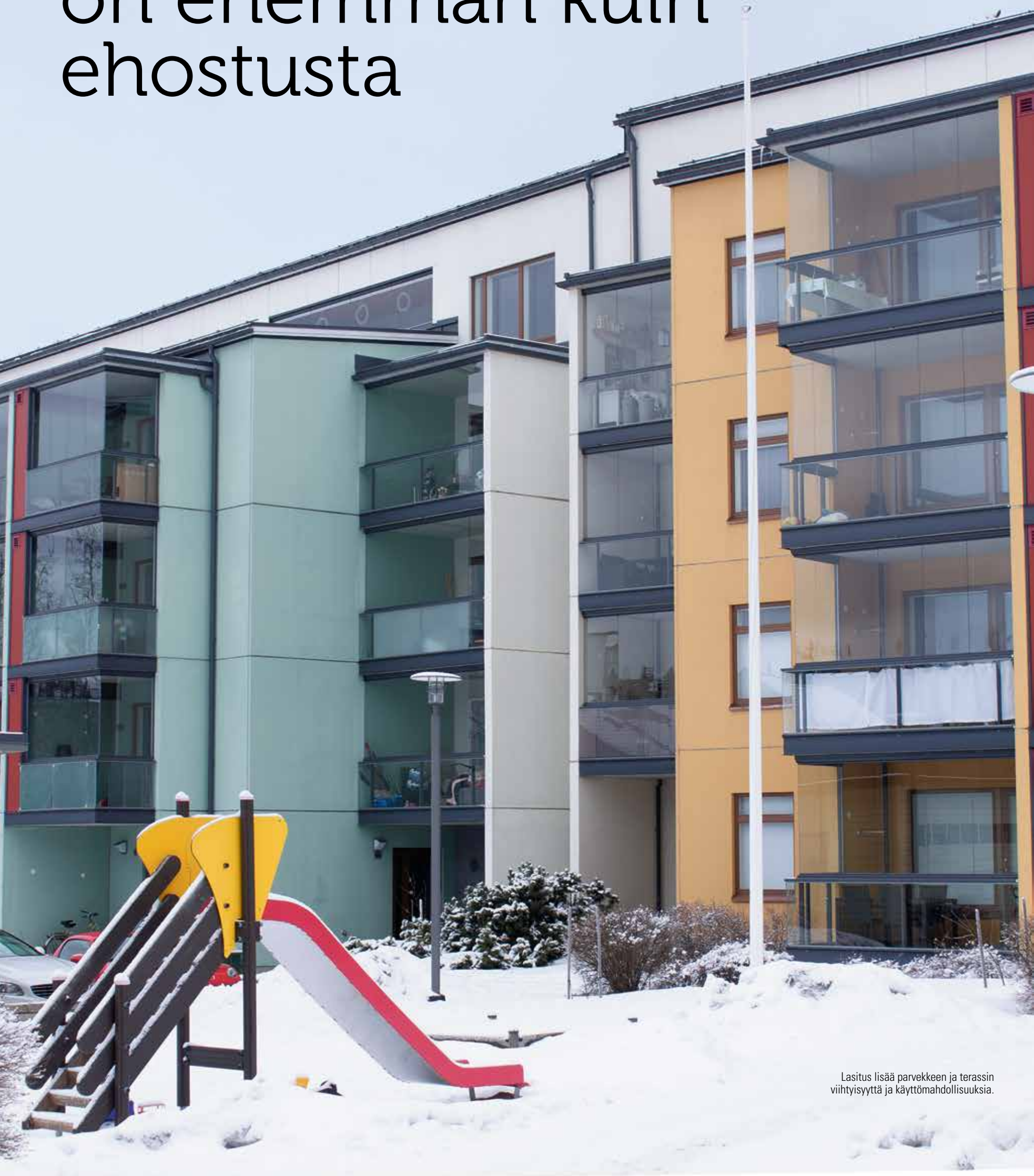
- Olemme aikataulun osalta hyvällä mallilla ja tulemme julkaisemaan lisää toimintoja tämän vuoden puolella. Pyrimme julkaisemaan toimintoja kuitenkin harkiten, jotta asiakkaamme saavat ajankohtaan nähden oikeat ja parhaat mahdolliset työkalut käyttöönsä, kertoo Visma Siriuksen **Simo Hirvonen**.

EstateAppilla rajapintoja päästään hyödyntämään tästä vuodesta alkaen. Myös Avaa.io:lla ollaan valmiudessa kunnossapito- ja muutostyötietojen viennin.

Kun kaikki on valmista, isännöintijärjestelmistä tiedot siirtyvät rajapintojen kautta huoneistotietojärjestelmään.

Pienemmille taloyhtiöille Maanmittauslaitos on kehittänyt käyttöliittymän, jota isännöinti voi hyödyntää tietojen ilmoittamisessa. Käyttöliittymän käyttö on taloyhtiölle maksutonta.

Julkisivun peruskorjaus on enemmän kuin ehhostusta



Lasitus lisää parvekkeen ja terassin viihtyisyyttä ja käyttömahdollisuuksia.

••• Teksti: Ulla Sirén

Julkisivuremontilla tarkoitetaan hyvin erilaisia asioita. Se voi olla pelkkää maalausta, ruosteenpoistoa ja muuta pintaremonttia, tai siihen kuuluu ikkunoiden vaihto, eristyksen lisääminen koko ulkoseinään, sokkelin vesieristeiden uusiminen tai esimerkiksi parvekkeiden korjaaminen.

Jokainen asunto-osakeyhtiö joutuu enemminkin tai myöhemmin teettämään julkisivuremontin, ja jokainen asukas saa vuorollaan viettää aikaa huputetussa talossa, jossa pöly, pauke ja kohina maustavat arkipäivää. Olipa suunnitelmissa suppea tai mittava korjaustyö, varmaa on, että se kysyy taloyhtiöltä ja talon asukkailta sekä ajatustyötä että kärsivällisyyttä. Asiaan kannattaa silti ryhtyä mieluummin hyvissä ajoin kuin liian myöhään.

Neuvontainsinööri **Jari Hännikäinen** Kiinteistöliitto Uusimaa ry:stä määrittelee, että julkisivu on koko rakennuksen suojakerros, joka voidaan poistaa kokonaan ja vaihtaa vaikka pintamateriaali toiseen. Remontti onnistuu niin kauan, kun puhutaan pelkästään talon ulkovaipasta. Mutta jos vaurio on päässyt etenemään sisemmälle talon rakenteisiin, siitä tulee nopeasti peruuttamaton.

Hännikäisen mukaan yleisin virhe, johon taloyhtiöissä sorrutaan, on juuri julkisivun kunnossapidon ja huollon laiminlyönti. Liian pitkät huoltovälit johtavat usein siihen, että peruskorjaus tulee eteen odottamattoman nopeasti – ja kalliina.

Maalin täytyy ”uhrautua”

Rakennuksen pinnan alla on monta kerrosta. Ulkomaalin takana voi olla rappaus, sen jälkeen tiilirunko, lämmöneriste, kantava runko ja sisäverhous. Maalipinta on koko ajan säiden armoilla, ja se suojaa samalla muita kerroksia ottamalla vastaan eniten auringon UV-säteilyä, tuulta sekä sadetta eri olomuodoissaan. Varsinkin veden jäätyminen ja sulaminen koettelevat sitä Suomen oloissa joka talvi.

Jari Hännikäisellä on tapana sanoa, että maali ”uhrautuu” muiden puolesta, koska se joutuu kestäämään kaikkein kovimman. Siksi julkisivun tärkein huoltotoimenpide on säännöllinen maalaus.

– Tiheimmät huoltomaalaukset tehdään etelä-länsijulkisivuille ja niiden väli saattaa olla vain kolmesta viiteen vuotta, etenkin jos taustamateriaali on puu. Betonielementti tai rappaus selviää pidemmällä huoltoväleillä. Poltettu punainen savitiili sekä harvinaisemmat kupari ja ruostumaton teräs tarvitsevat vähiten huoltoa, hän muistuttaa.

– Rakennustietosäätiöllä on erin-

omainen RT-kortti ”Kiinteistön tekniset käyttöiät ja kunnossapitotaksot”, josta eri julkisivujen suunnitelmallinen elinkaaren pituus selviää, samoin siihen kohdistettavat periodiluonteiset kunnossapitotoimet, Hännikäinen vinkkaa.

Tieto on remontin perusta

Julkisivun korjaustarve näkyy useimmiten kaikille taloyhtiön osakkaille ja asukkaille. Itse työn suunnittelu ja toteutus voivat sen sijaan aiheuttaa ongelmia ja riitojakin. Jari Hännikäisellä on tarjota yksiselitteinen ohje: kaiken suunnittelun pitää perustua tutkittuun tietoon.

Remontti aloitetaan asuinkiinteistön kuntoarviolla. Kiinteistö tässä tarkoittaa koko tonttia ja kaikkia sillä olevia rakennuksia. Kuntoarvion tekevät eri alojen, kuten rakennus-, sähkö- ja LVI-alan ammattilaiset lähinnä aistinvaraisesti ja omaan kokemukseensa perustuen. He pystyvät arvioimaan, missä elinkaaren vaiheessa rakennukset, rakenteet ja järjestelmät ovat.

Kuntoarvion jälkeen on aika selvittää faktat, eli korjattavaan rakennuksen osaan teetetään kuntotutkimus, jossa rakenteiden kunto selvitetään perusteellisesti. Kuntoarvion ja kuntotutkimuksen perusteella tiedetään, mitä kaikkea tulevassa remontissa pitää huomioida. Erimielisyydetkin vähenevät, kun kaikki päätökset perustuvat alusta asti asiantuntijoiden tutkimustuloksiin eivätkä joidenkin yksittäisten osakkaiden näkemyksiin.

Haussa oikeanlaiset tekijät

Sitten kun faktat on selvitetty, yhtiön hallinnon tehtävänä on löytää remontille suunnittelija ja valvoja. Oikean tekijän löytäminen voi olla hankalaa – siihen tarvitaan osto-osaamista, kuten Jari Hännikäinen määrittelee. Kansainvälisen Eurofins Groupin (Suomessa aikaisemmin VTT) nettisivuilta löytyvät rakentamisen henkilösertifikaatit, joten ainakin sitä kautta on turvallista etsiä sopivia ehdokkaita.

Lopulliseen valintaan Jari Hännikäinen antaa jälleen napakan vinkin, referenssit:

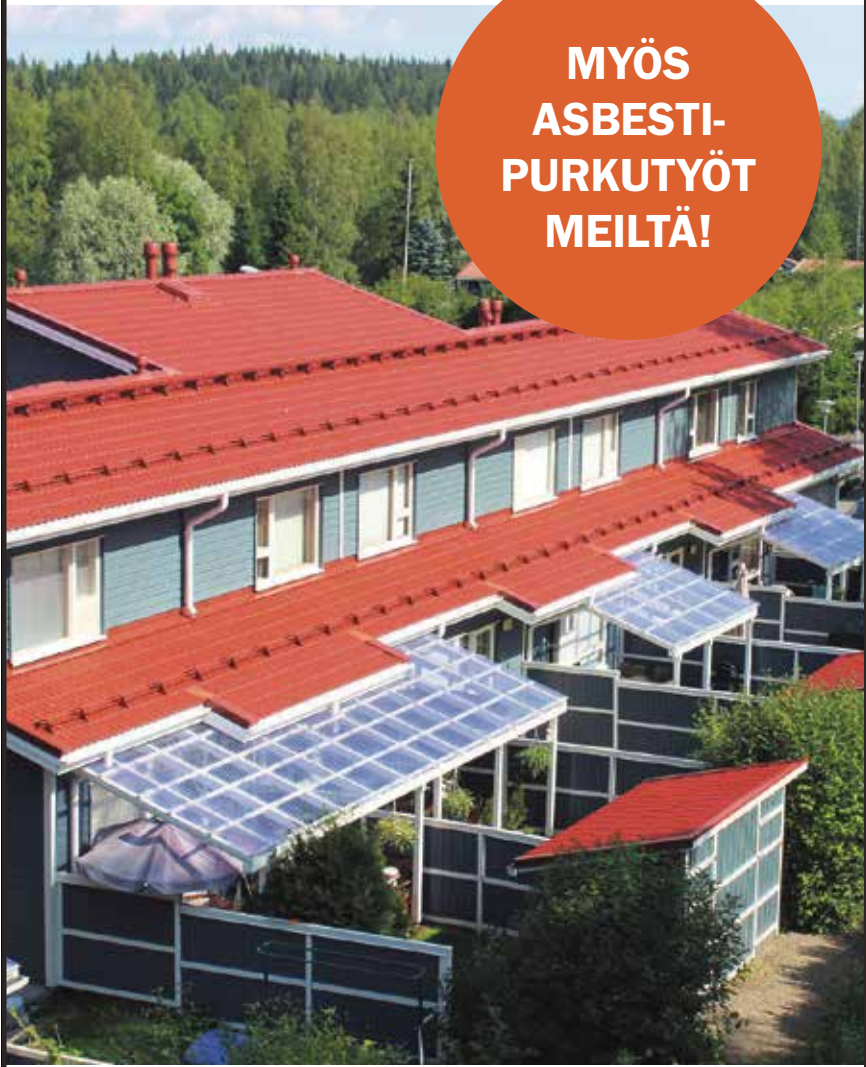
– Etsi ehdokkaan viisi edellistä >>

PELTIKATOT I TIILIKATOT I HUOPAKATOT
TIILIKATTOJEN PINNOITUKSET

Kattoremontteja yli 20 vuotta
Tuhansia tyytyväisiä asiakkaita

**ONKO
KATTOREMONTTI
AJANKOHTAINEN?
PYYDÄ TARJOUS!**

MYÖS
ASBESTI-
PURKUTYÖT
MEILTÄ!



OTA YHTEYTTÄ:
Petteri Hartikainen, 0400 395 381
petteri.hartikainen@eliittikatot.fi

eliittikatot.fi

 **ELIITTIKATOT**
Kotisi ylin ystävä

Parvekkeesta lasiterassiksi



Parvekkeiden lasittaminen on tavallinen osa nykyaikaista julkisivuremonttia. Pitkän ja kylmän talven maassa rakastetaan laseja, jotka pidentävät ja helpottavat parvekkeella oleskelua eri vuoden-aikoina ja monipuolistavat tilan käyttömahdollisuuksia.

Lasit toimivat myös suojana ulkomaailman ja rakennuksen välillä. Ne hiljentävät ulkopuolelta kantaautuvaa melua ja suojaavat parvekettä sateelta ja hieman myös UV-säteiltä; näin ollen ne pidentävät parvekkeen sisäpuolisten osien huoltovälejä ja elinkaarta. Sitä paitsi ne kasvattavat asunnon kaupallista arvoa.

Uusiin taloihin lasitetut parvekkeet suunnitellaan yleensä valmiiksi, mutta vanhempiin lasitus pitää räätälöidä olemassa olevan tilan rakenteen, iän ja kunnon mukaan. Kaikille parvekkeille lasit eivät sovi lainkaan.

Neuvontainsinööri Jari Hännikäinen kertoo, että kaikkein vanhimpaan parvekemalliin, jossa paikoilleen valettu teräsbetoninen ulokelaatta tulee suoraan ulos seinästä, lasien asentaminen on vaikeaa ellei jopa mahdotonta. Sen sijaan 1960-luvulta alkaen suosittu niin sanottu sisään vedetty parveke on helppo ja suositeltava lasittaa. Nykyaikainen tapa on rakentaa erillinen parvekerunko, jossa on oma laatta, sivuseinät ja otsalevyt. Nämä parvekkeet ovat usein valmiiksi lasitettuja, ja jos eivät ole, lasituksen voi tehdä jälkeinpäin ilman ongelmia.

Lasitus edellyttää, että parvekkeessa on jotakin, mihin lasit voidaan kiinnittää tarpeeksi turvallisesti.

- Ne vaativat yleensä jonkinlaisen kiskon, jossa lasien liikkuminen mahdollistuu erilaisten rullien tai pyörien avulla. Alhaalla oleva alakisko lähinnä ohjaa, kun laseja liikutetaan – siis pä juuri yläkisko ja sen tukeva kiinnitys on kriittisin kohta, josta suunnittelun pitää lähteä, Hännikäinen sanoo.

Lasituksesta haaveilevan kannattaa muistaa, että parveke pysyy laseineenkin ulkotilana, ja sitä pitää hoitaa kuin ulkotilaa. Lasitetun parvekkeen suunnitteluun kuuluu olennaisesti sekin, miten veden eri olomuodot ohjataan sieltä pois.

- Parvekettä ei missään tapauksessa saa edes yrittää tehdä liian tiiviiksi, vaan ilman tulee vaihtua riittävästi sekä liian kuumuuden että kosteuden kertymisen vuoksi, Jari Hännikäinen muistuttaa.



suunnittelukohdetta ja soita niiden tilaajille. Jos kaikki viisi ovat menneet hyvin, voit olla aika varma, että kuudeskin onnistuu.

Suunnittelijan rinnalle tarvitaan valvoja, jolla on saman tason koulutus ja kokemus; jos suunnittelija valvoo omaa työtään, voi tulla eturistiriitoja. Hännikäinen muistuttaa, että valvojalla on hyvä olla vankka kokemus ja ymmärrys käytännön työmaista ja siellä toimimisesta. Taloyhtiön puolesta työmaakokouksiin osallistuu isännöitsijä, joka hoitaa yhtiön taloushallintoa ja varmistaa, että kaikki toteutuu niin kuin on suunniteltu.

Kun on päästy näin pitkälle, on saatu kokoon monta kansiollista paperia, mutta itse julkisivulle ei ole tehty vielä mitään. Urakoitsijan valinta on tietenkin ratkaiseva askel kohti käytännön toimia, ja niinpä täytyy jälleen aloittaa ehdokkaiden referenssien selvittäminen ja aikaisempien tilaajien kokemusten kyseleminen. Hännikäinen suosittelee lisäksi kysymään neuvoa jo valituilta ja luotetuilta suunnittelijalta ja valvojalta. He ovat työskennelleet urakoitsijoiden kanssa ja tuntevat heidän tapansa.

Hinta, laatu ja odotukset

Yksi asia julkisivuremontissa on varma: se maksaa paljon. Ja koska se maksaa, myös tilaajan odotukset ovat usein kovat. Joskus lopputulos voi näyttää ikävästi erilaiselta kuin odotettiin, vaikka urakoitsija on tehnyt kaiken oikein ja suunnitelmien mukaan.

Jari Hännikäinen suosittelee perehtymään Rakennustieto Oy:n kustantamaan julkaisusarjaan nimeltä RYL eli rakennustöiden yleiset laatuvaatimukset. RYL määrittelee Suomessa noudatettavat kriteerit kaikelle rakennustyölle, ja siitä selviää yksityiskohtaisesti, miten minkäkin osa-alueen laatu arvioidaan ja mitataan. Siitä saa realistisen käsityksen siitä, millainen työnjälki täyttää yleiset vaatimukset.

Kuten remonttien yleensä, julkisivun peruskorjauksen budjetti laskeaan suunnitteluvaiheessa. Hännikäinen sanoo, että siinä on oikea säästöjen paikka: todelliset säästöt tehdään suunnittelijan koneen ääressä. Siksi suunnitteluun kannattaa uhrata aikaa. Kiirehtimällä ja tekemällä kaikki valinnat halvimman mukaan ei yleensä saavuteta kestäviä säästöjä.





Media Potentia kuvapankki



**SÄLEKAIHTIMET,
MARKIISIT
JA MUUT
ALAN TUOTTEET**
nopeasti ja
ammattitaidolla!

KOTKAN
City-Kaihdin

Teemu Lipponen
0500 757 779
info@city-kaihdin.com
www.city-kaihdin.com

Varaa ilmainen mittaus-
ja suunnittelukäynti!

*ostamme myös muita metalleja kuten hopeaa, palladiumia ja platinaa

MYY KULTASI* MEILLE!

1. Katso loistava hinnastomme kultakauppa.net

2. Toimita kultasi meille suoraan myymälään tai tilaa sk-arvokuori netistä kotiisi.

3. Maksamme rahat heti tilille tai käteisellä.

SUTELAN KELLO JA KULTA
Prisma, Kotka
ma-pe 10-17 & la 10-14



Hyvin suunniteltu julkisivuremontti

- » Teetä koko asuinkiinteistön kuntoarvio.
- » Teetä korjattavaan osaan kuntotutkimus.
- » Valitse huolella suunnittelija ja valvoja.
- » Syvenny talousarvioon perusteellisesti suunnittelijan kanssa.
- » Käytä aikaa siihen, että löydät suunnitelmiin sopivan urakoitsijan.
- » Tutustu julkasusarjaan nimeltä RYL eli rakennustöiden yleiset laatuvaatimukset, jotta tiedät, mitä voit odottaa.
- » - Ja sitten työ onkin jo puoliksi tehty - ●

Julkisivuremontin suunnittelijan työpöydän ääressä ei kannata kiirehtiä. Siinä syntyy muun muassa korjaushankkeen talousarvio.





Freepik

... Teksti: Elina Salmi

Piharemontin tärkein osa pinnan alla

Kulkua kestävän pihan kannalta ei ole samantekevää, millaiselle perustalle taloyhtiön piha ja kulkuväylät on rakennettu. Totuus nimittäin on, että pihan tärkeimmät ainekset ovat piilossa pinnan alla.

Ensivaikutelman antamiseen ei saa toista tilaisuutta – siksi piha-alue on olennainen osa kiinteistöä. Kupruileva ja reikäinen asfaltti parkkipaikalla ja huonossa kunnossa olevat jalankulkuväylät saavat esimerkiksi asunnon ostoa harkitsevan miettimään, mikä muu on yhtiössä jätetty hoitamatta. Hyväkuntoinen ja siisti piha sen sijaan kertoo talon asukkaista ja heidän arvostuksestaan kiinteistöään kohtaan sekä nostaa tutkitusti kiinteistön arvoa.

– Usein näkee aikaa sitten perustettuja, huonokuntoisiksi päässeitä pihoja, joissa suurin vika on pinnan alla. Piha on esimerkiksi alun alkaen perustettu sorapihaksi ja jossain vaiheessa pinta on asfal-

toitu eikä ole tehty minkäänlaisia rakenerroksia. Asfaltti on saattanut jonkin aikaa kestää, mutta on sitten mennyt vinksin vonksin, koska kunnolliset pohjatyöt ovat jääneet tekemättä, kertoo suunnitteluhortonomi **Marko Pirttijärvi** Piha- ja puistosuunnittelu Pirttijärvestä.

– Huonokuntoiset tai muuttuneet kulkuväylät tai pihan käyttötarpeen muuttuminen ovat hyvä syy laittaa piharemontti yhtiössä harkintaan. Samassa yhteydessä – kun kerran piha joka tapauksessa kaivetaan auki – on hyvä vaikkapa parantaa turvallisuutta uusimalla valaistusta ja rakentaa tai vähintäänkin varautua rakentamaan sähköautojen latausinfra. Lasten leikkipaikka ja -välineet kannattaa myös

tarkastaa ja tarvittaessa uusia nykymääräysten mukaisiksi, jatkaa Pirttijärvi.

Toisinaan piharemontti on tarpeen siksi, että hulevedet ohjautuvat väärään paikkaan, salaojitus on tullut tiensä päähän tai sokkelin vesieristys on rapistunut. Silloin perustukset saattavat altistua kosteusvaurioille eikä tietenkään ole hyväksi, jos nämä talon jalat kastuvat.

Remonttien yhdistäminen tuo säästöä

Suunnitteluvaiheessa eli paljon ennen kuin kaivinkoneet ja työmiehet saapuvat pihalle, on varmistettava, että maanalai-

nen infra – sähköt, vesijohdot, sadevesi- ja jätevesiviemärit ja lämpöputket ovat kunnossa. On harmillista ja kallista, jos muutaman vuoden päästä hiljattain tehty pinta joudutaan repimään niiden uusimisen vuoksi auki.

Jos asiat maan alla ovat ehjiä ja käyttökelpoisia, mutta lähestyvät teknisen käyttöikänsä päätä, kannattaa silloinkin harkita, pitäisikö ne kuitenkin piharemontin yhteydessä uusia. Vaikka remonttien yhdistäminen tietysti nostaa kerralla kokonaishintaa ja kirpaisee ikävästi osakkaan kukkaronpohjassa, niin se tulee kuitenkin pidemmän päälle aika lailla edullisemmaksi kuin yksitellen tekemällä.

Vaikkei taloyhtiön olisikaan tarkoitus



vielä rakentaa sähköautojen latauspaikkoja, kannattaa niihin kuitenkin varautua piharemontin yhteydessä, sillä lataus-infra parkkipaikoilla on hyvin tärkeä asia tänä päivänä. Siksi on hyvä pyytää jo suunnitteluvaiheessa sähköalan ammattilainen varmistamaan, että yhtiön värkeissä on varaa eli pääkeskus on riittävän suuri ja syöttövirta ja syöttökaapelit riittävät latausinfran rakentamiseen.

Jos latauspaikkoja ei ole tarkoitus tehdä juuri työn alla olevan piharemontin yhteydessä, niin kannattaa ainakin laittaa maan alle valmiiksi varusputket johdotuksia varten. Niitä pitkin saadaan sitten tarvittaessa myöhemmin vedettyä johdot pihan pintoja rikkomatta.

Savipohja tarvitsee salaojituksen

Kun hanke on yhtiökokouksessa hyväksytty ja kaikki tarpeellinen suunnittelutyö tehty, on koneiden ja työmiesten vuoro. Alkuun poistetaan vanhoja maakerroksia tarpeellinen määrä.

– Massojen poistomäärä riippuu pohjamaan laadusta ja siitä, miten raskeille voimille altistuu. Pitääkö pinnan ja rakenteiden kestää jäteauto, kulkeeko pihassa vain henkilöautoja vai liikkuuko pihalla ainoastaan jalankulkijoita ja pyöräilijöitä, toteaa Pirttijärvi.

Pohjamaan laatu – onko se savea, soraa vai moreenia – määrää, millaiset rakennekerrokset pihaan tarvitaan. Ihanteellinen olisi läpäisevä, routimaton pohja, mutta sellaista ainakaan ei ainakaan Etelä-Suomessa kovin usein löydy.

Jos pohjamaa on savea, tarvitaan kunnollinen ja hyvin tehty salaojitus, jotta rakenteet pysyvät kuivana. Muuten tiukka savi muodostaa helposti altaan, johon vesi jää lillimään.

Jokainen kerros tiivistettävä kunnolla

Massojen poiston jälkeen aletaan koota uutta pihaa kerros kerrokselta. Pohjamaa tasoitetaan ja sen päälle tulee suodatinkangas. Erityisen tärkeä se on savimailla, joissa on vaarana, että maa-ainekset sekoittuvat keskenään.

Suodatinkerroksen päälle tulee jakava kerros. Aiemmin käytettiin pääsääntöisesti kalliomursketta, mutta sen on nykyisin korvannut kierrätysbetonista tehty murske. Kierrätysbetoni toimii myös kantavana kerroksena.

– Betonimurske ei enää ole kauhistus, vaan sitä saa ihan luvan kanssa käyttää. Käyttö kannattaa kuitenkin varmistaa alueen ympäristöviranomaisilta. Esimerkiksi pohjavesialueilla kierrätysbetonia ei saa käyttää. Se on hyvää betonin uusiokäyttöä ja halvem- >>

Maanrakennus- ja maansiirtopalvelut ammattitaidolla Kotkassa
- Nosturipalvelut - Vaihtolavat

 **044 545 8936**

Kone ja Kuljetus Pukkila Oy
ilari.p@luukku.com | Katajaranta 12, Kotka

NÄKÖISLEHTI LUETTAVISSA OSOITTEESSA:
www.digiomakiinteisto.com

Pihatyö Mattila suunnittelee, rakentaa ja hoitaa pihasi!

 **PIHATYÖ MATTILA**
puh. 050 338 9769
valtteri@pihatyomattila.fi
www.pihatyomattila.fi

 **Laatua & Ammattitaitoa KOTKASTA**

- Viihtyisät - Helppohoitoiset - Toimivat - Kestävät pihat -

MURSKETTA, SORAA, HIEKKAA kaikille teille ja pihoille toimittaa

 **KAUKASALON SORA**

 **0400 253 444**

Soita ja tilaa!

Ahdistaako ahtaus tai onko muutto mielessä?
Valtavasti varastointitilaa tarjolla!

Lämmintä ja kylmää varastotilaa, kausivarastointi, veneilijät ja karavaanarit
Vaivatonta varastointia!

 **SUMMANLAHTI**
www.summanlahti.fi

 **NEUVOTTOMAN VARASTOT OY**
Vaivatonta varastointia!

neuvottomanvarastot.fi
Soita 044 236 6475 | info@neuvottomanvarastot.fi

GRANIITISTA

Puutarhapöydät, grillitasot,
rappukivet...



VIKMANIN KIVI
www.vikmaninkivi.fi

Vikmanin Kivi Ky, Kotka, p. 05 22 00 220
vikman@vikmaninkivi.fi

luotettava
kumppani



- Hulevesiviemäröinti, vesijohdot, viemärit
- Salaojat • Putkistokuvaukset
- Pihakiveykset
- Piha- ja puutarha-suunnittelut
- Maisemoinnit
- Koneurakointi
- Auraukset, hiekoitukset ja harjaukset

Tomi Nuotio 044 088 0164
Kai Nuotio 040 539 5172
www.kauhajakuoppa.fi • info@kauhajakuoppa.fi

Kauha ja kuoppa

Hei lukija

JÄIKÖ JOTAIN PUUTTUMAAN?
HALUAISITKO JONKIN AIHEEN ESILLE?

» EHDOTA JUTTUA.
» ANNA PALAUTETTA.

Lähetä terveiset osoitteella:
toimitus@mediapotential.fi



OMAKIINTEISTÖ

» Toisinaan piharemontti on tarpeen siksi, että hulevedet ohjautuvat väärään paikkaan, salaojitus on tullut tiensä päähän tai sokkelin vesieristys on rapistunut.

paa kuin kalliomurske. Lisäksi siinä on paljon parempi kantavuus kuin kalliomurskeessa ja kylkiäisenä luonnonkalliot säästyvät murskaamiselta, sanoo Pirttijärvi.

Jakavassa kerroksessa on mukana melko erikokoista ainesta hie-kasta pienehköihin murikoihin. Jakavan kerroksen päälle tulee kantava kerros, joka on pitkälti samaa tavaraa kuin jakava kerros, joskin tavallisesti raekooltaan tasaisempaa. Jokainen kerros tiivistetään maantiivistäjällä eli täryttimellä. Jakava ja kantava kerros yhdessä muodostavat pihan kantavan kerroksen.

Kantavan kerroksen päälle tulee tasauskerros, jolla pinta tasa-taan ja profiloidaan lopullista päällystystä varten. Tasauskerros on yleensä murskesoraa, jonka raekoko on 0-32 millimetriä. Jos pi-haan tai kulkuväylille tulee asfaltin sijasta kiveys, tarvitaan sen alle vielä kerros asennushiekkaa.

– Kerrosvahvuudet riippuvat siitä, millaiselle rasitukselle pihan osa joutuu. Se tieto löytyy ihan taulukoista, mutta parhaan lop-putuloksen saa, kun teettää maaperä- eli pohjatutkimuksen ja etenee sen pohjalta, muistuttaa Pirttijärvi.

Rakennusmääräyskokoelmassa on kerrottu, mitä pitää ottaa huomioon portaita, luiskia ja kaltevuuksia rakennettaessa, mut-ta pihan pohjatöitä ne eivät juurikaan ohjaile. Yleisiä suunnitte-luohjeita, joskaan ei pohjatöitä koskevia, on kaupunkien ja kun-tien omissa rakennusohjeissa.

Parkkipaikan pinta voi olla muutakin kuin asfalttia

Viimeinen silaus piharemontissa onkin sitten pintakerros. Aiem-min saattoi parkkipaikka olla yhtä laajaa asfalttikenttää, mutta nykyään suositaan paljon läpäiseviä pintoja, koska hulevedet py-ritään johtamaan ensisijaisesti muualle kuin sadevesiviemäriin.

– Hulevedet pitäisi pystyä käsittelemään omalla tontilla niin, etteivät ne päädy pääosin sadevesiviemäriin. Pyrkimyksenä on, että viemärilinjoi-ja rasitetaan mahdollisimman vähän. Esimerkik-si asfalttikentällä vedet tulisi ohjata huolella tehtyjen hulevesikaa-tojen avulla niin, että ne ohjautuvat kentän reunuille hulevesipai-nanteisiin, toteaa Pirttijärvi.

– Koska kaupunkitulvat ovat valitettavasti lisääntyneet, on sel-vää, että myös tulvareitti pitää pystyä varmistamaan. Samoin pi-täisi pystyä varmistamaan se, että jos esimerkiksi sadevesiviemäri tukkeutuu, niin vedelle on tulvareitti jonnekin muualle kuin ta-lon rappuun.

Onneksi pihan pintamateriaaleiksi on paljon muitakin vaihto-ehtoja kuin asfaltti. Läpäisevää pintaa voi vaikkapa parkkipaikoil-la tehdä niin, että ajoväylä on asfaltoitu, mutta varsinaiset park-kiruudut on tehty nurmikivellä tai betonikiveyksellä. Toki park-kipaikan pinta voi olla kokonaisuudessaan kivetty.

Jalankulku- ja pyöräväylille puolestaan sopii hyvin esimerkiksi sora, kivituhka ja betonikiveys.

– Jalankulkuväylillä pitää ehdottomasti huomioida esteettö-myys. Siksi esimerkiksi nurmikivi ei ole ihanteellinen ratkaisu, sillä se on pyörätuolilla liikkuvalla tosi hankala alusta. Jos käyte-tään soraa tai kivituhkaa, se pitää tiivistää täryttimellä hyvin tii-viiksi, jotta pinta pysyy kovana, sanoo Pirttijärvi.

Piharemontin viimeistelevät uudet nurmialueet ja remontin alta poistettujen kasvien ja pensaiden korvaaminen uusilla. Sa-massa yhteydessä on hyvä myös pyytää ammattilaista huoltamaan vanhat, remontissa säilyneet kasvit, jotta piha on kokonaisuutena kaunis ja siisti. •

LAKIPALSTA

Minna Ravi

asianajaja, osakas
Asianajotoimisto Lindblad & Co Oy
minna.ravi@lindblad.fi
Puh. 020 749 8193



Isännöinnin eettinen neuvosto antaa lausuntoja

Isännöinnin eettinen neuvosto on Keskuskauppakamarin yhteydessä toimiva isännöintialan itsesääntelytoimielin. Neuvosto on aloittanut toimintansa vuoden 2024 alussa. Neuvoston tehtävänä on antaa lausuntoja siitä, onko tietty isännöintialan ammattimainen toimija menetellyt isännöinnin eettisten ohjeiden vastaisesti. Nykymuodossa isännöinnin eettiset ohjeet ovat tulleet voimaan 1.2.2023.

Lausuntopyyntöä voi tehdä isännöinnin asiakasyhteisö hallituksen päätöksen mukaisesti, Suomen Isännöintiliitto ry tai sen yrittäjäjäsen tai jäsenyhdistys, Isännöinnin Auktorisointi ISA ry tai sen auktorisoima toimija tai Suomen Kiinteistöliitto ry, sen jäsenyhdistys tai jäsenyhdistyksen jäsen.

Yksittäinen osakas ei siis voi tehdä pyyntöä, vaan asunto-osakeyhtiön tekemä pyyntö vaatii aina hallituksen päätöksen. Käytännössä lausuntopyyntö ovat yksittäisten asunto-osakeyhtiöiden tekemiä ja ne koskevat yhtiön nykyistä tai entistä isännöitsijää.

Lausuntoa voidaan pyytää Suomen Isännöintiliitto ry:n jäsenyrityksestä, Isännöinnin auktorisointi ISA ry:n auktorisoimasta toimijasta tai muusta isännöintialan ammattimaisesta toimijasta, joka on isännöintisopimuksessa sitoutunut noudattamaan isännöinnin eettisiä ohjeita.

Lausuntopyyntömaksu vuonna 2024 on 375 euroa. Isännöintialan ammattimainen toimija voi lisäksi pyytää neuvostolta luottamuksellista ennakolausuntoa suunnitellun menettelyn isännöinnin eettisten ohjeiden mukaisuudesta. Ennakolausuntopyyntömaksu on 1350 euroa.

Kannattaa huomioida, että käsittelyssä on tietyt määräajat. Lausuntopyyntö on toimitettava neuvostolle 12 kuukauden kuluessa menettelyn ilmenemisestä tai, mikäli menettely ilmenee vasta

isännöintisopimuksen päättymisen jälkeen, 12 kuukauden kuluessa isännöintisopimuksen päättymisestä. Erityisen painavasta syystä lausuntoa voi pyytää näitä määräaikoja vanhemmista tapauksista. Kaikissa tilanteissa lausuntopyyntö on kuitenkin toimitettava neuvostolle viimeistään 24 kuukauden kuluessa lausuntopyyntö perustana olevasta tapahtumasta tai tapahtuman päättymisestä.

Lausuntopyyntöä voi yksilöitävä, ketä isännöintialan ammattimaisesta toimijaa ja mitä eettisten ohjeiden kohtia lausuntopyyntö koskee sekä liitettävä mukaan tarvittavat asiakirjat.

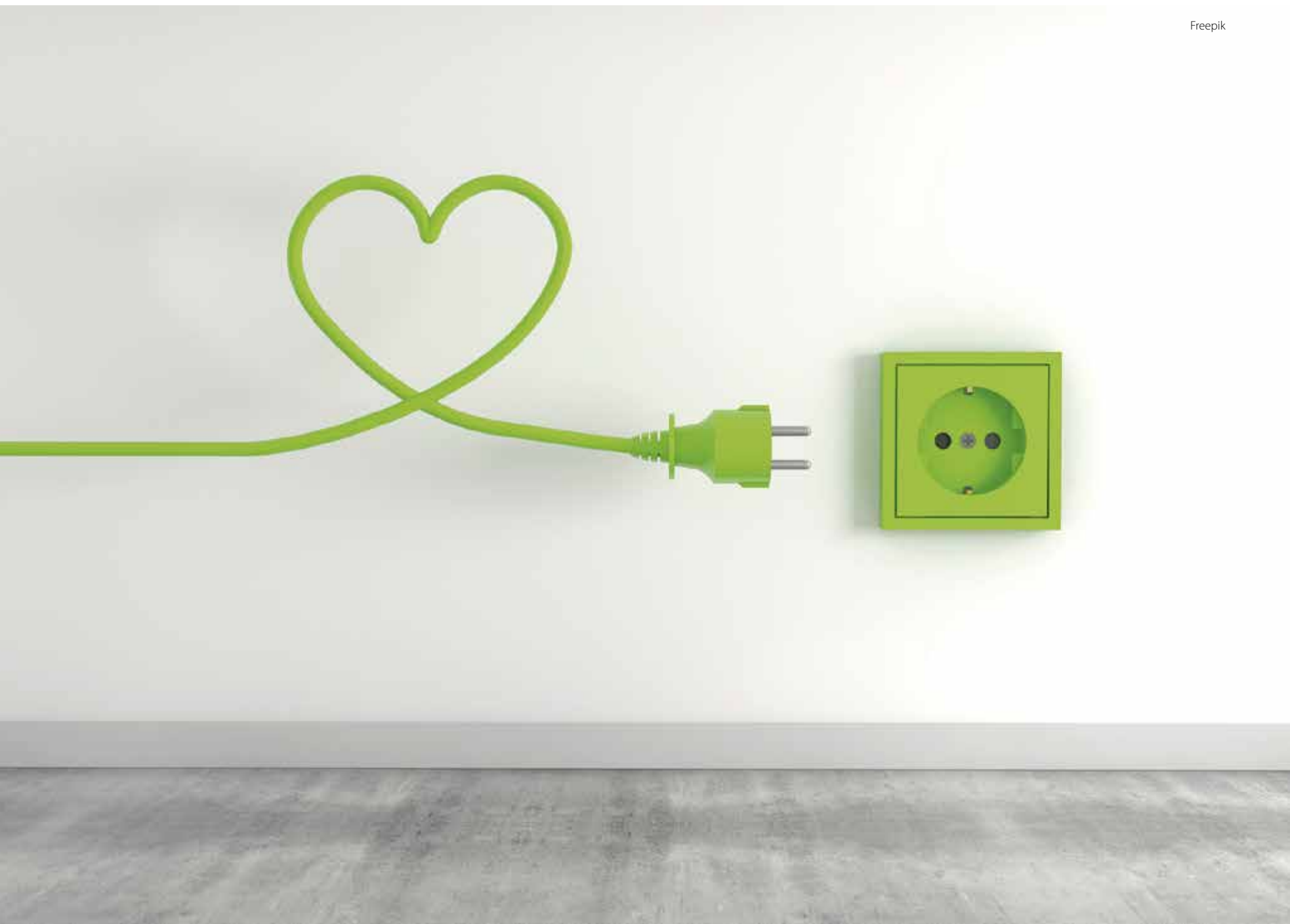
Neuvosto soveltaa lausunnoissaan Isännöinnin eettisiä ohjeita ja ottaa kantaa siihen, onko näitä ohjeita yksittäistapauksessa rikottu vai ei.

Mikäli ohjeita on rikottu, neuvosto suosittaa lievissä tapauksissa huomautuksen antamista tai lievää vakavammissa tapauksissa varoituksen antamista isännöintialan toimijalle. Suositus osoitetaan käytännössä Suomen Isännöintiliitto ry:lle tai Isännöinnin auktorisointi ISA ry:lle, jotka voivat tämän jälkeen ryhtyä toimenpiteisiin jäseniään kohtaan. Erittäin vakavassa tapauksessa suosituksena voi olla toimijan erottaminen Isännöintiliiton jäsenyydestä tai ISA-auktorisoinnin peruuttaminen.

Lausunto on vapauttava, mikäli isännöintiyrityksen toiminta katsotaan esitetyn selvityksen perusteella eettisten ohjeiden mukaiseksi.

Neuvostokäsittely ei ole tuomioistuinkäsittely, eikä siellä esimerkiksi ratkaista vahingonkorvausoikeudellisia kysymyksiä tai ylipääntään muita kuin eettisiin ohjeisiin liittyviä asioita.

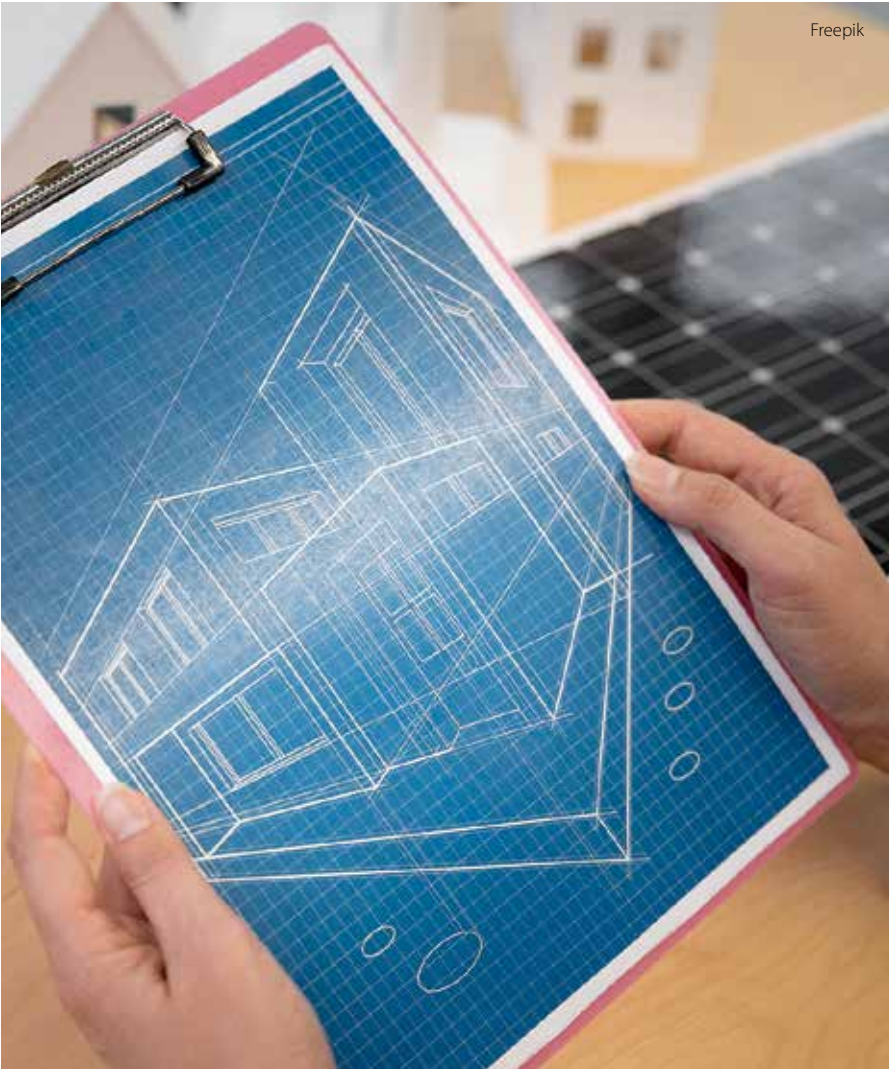
Allekirjoittanut on toiminut neuvoston perustamisesta saakka sen asianajajajäsenenä.



... Teksti: Elina Salmi

Energiakustannukset hallintaan uusilla tekniikoilla ja toimintatavoilla

Tekniikkaa ja toimintatapoja uudistamalla taloyhtiö voi hallita energiakustannuksiaan aiempaa paremmin. Energiayhteisöt, aurinkovoimalat, akustot ja älykkäät kulutuksen ohjausratkaisut optimoivat kulutusta ja tuovat säästöjä niin taloyhtiölle kuin asukkaillekin.



Freepik

” Omilla aurinkopaneeleilla tuotettava puhdas aurinkosähkö vähentää ostoenergian tarvetta, pienentää ilmastohaittoja ja on näkyvä osoitus taloyhtiön uudistumisesta.

– Taloyhtiöissä kannattaa ottaa selvää energiankäyttöön liittyvistä uusista ratkaisuista ja tulevaisuuden mahdollisuuksista. Hyvä hetki asettaa askelmerkkejä uudistuksille on silloin, kun yhtiössä seuraavan kerran päivitetään kunnossapitosuunnitelmaa ja lasketaan energiakustannusten vaikutusta talousarvioon, kannustaa asiantuntija **Teemu Kettunen** Motivan energianeuvonnasta.

Iso osa suomalaisista taloyhtiöistä on kaukolämmössä. Sähköä kuluu huoneistojen sähkönkäytön lisäksi muun muassa koneelliseen ilmanvaihtoon ja jäähdytykseen, hisseihin, valaistukseen sekä sähköautojen lataukseen. Maalämpöön siirtyneissä yhtiöissä maalämpöpumppu on merkittävä tekijä sähkön kulutuksessa.

Mitä suurempi osa taloyhtiön energiankäytöstä on sähköä, sitä suuremman hyödyn se voi saada kulutuksen ohjauksesta sähkön hinnan mukaan sekä aurinkosähköjärjestelmän asentamisesta.

Kettusen mukaan energiankäytön osuus voi olla jopa 40 prosenttia hoitokuluista – siksi energiaan liittyvät ratkaisut on syytä nostaa pysyvästi pinkan päällimmäiseksi. Aurinkosähkön mahdollisuudet kannattaa selvittää, sillä markkinatilanne on nyt suopea, paneelien hinnat ovat laskeneet ja aurinkosähköä voi nykyisin hyödyntää kiinteis-

tösähkön lisäksi myös asukkaiden sähkönkulutukseen. Siten aurinkosähköstä on tullut kannattava investointi yhä useammille taloyhtiöille.

Aurinkosähköjärjestelmä vähentää ostoenergian tarvetta

Omilla aurinkopaneeleilla tuotettava puhdas aurinkosähkö vähentää ostoenergian tarvetta, pienentää ilmastohaittoja ja on näkyvä osoitus taloyhtiön uudistumisesta.

Moni maalämpöön siirtynyt yhtiö on kokenut kannattavaksi hankkia rinnalle aurinkosähköjärjestelmän, koska maalämpöpumppu haukkaa merkittävän osan kiinteistön sähkönkulutuksesta ja tästä osa voidaan etenkin alkukeväästä syksyyn tuottaa omilla aurinkopaneeleilla.

Lämmitetään talo sitten kaukolämmöllä tai maalämmöllä, kannattaa aurinkosähkön kannattavuuslaskelmat tehdä tarkasti asiantuntijan avulla, koska laskelmissa on otettava huomioon useita tekijöitä. Järjestelmän suhteellinen hinta alenee koon kasvaessa.

– Aurinkovoimalan hankinnassa pätee suuruuden ekonomia, mikä puoltaa suuremman aurinkosähköjärjestelmän hankintaa. Tällöin järjestelmä mitoitetaan kiinteistön sähkönkulutusta >>

TOSHIBA

A++ SEER 7 <19 dB(A) 3.5 kW WIFI



SEIYA+

Viileää mukavuutta ja hiljaisuutta

Toshiba Seiya+ on yksinomaan viilentämiseen tarkoitettu ilmalämpöpumppu. Energiatehokkuutensa ja hiljaisuutensa vuoksi se on erinomainen valinta kotiin ja kesäkäyttöön suunnatulle asunnolle.



Toshiba-ilmalämpöpumput myy ja asentaa

AH-COOL Oy

www.ahcool.fi, p. 040 512 3468

Mestari Miikkulaisen räätälöimät energiansäästöratkaisut kiinteistöihin!

Maalämpö- ja ilma-vesilämpöpumppujärjestelmät

Lämpöpumppujärjestelmien huolto, optimointi ja korjaaminen

Kerrostalojen LTO-ratkaisut

Kylmähuoltopalvelut

Myynti kiinteistöihin:
Tatu: 050 3220 776 | tatu@kylmamestari.fi

Huolto:
040 0751 067 | huolto@kylmamestari.fi

AAA
Korkein luottoluokitus yli 3 vuotta
Dun & Bradstreet 2023

kylmamestari.fi
VAIKKA NIMESSÄ ON KYLMÄÄ, OSAAMINEN ON KUUMAA.

Kylmähuolto Miikkulainen Oy

**HUOLLAMME JA KORJAAMME
KAIKEN MERKKISET LÄMPÖPUMPUT
JA MUUT KYLMÄLAITTEET**



KYLMÄHUOLTO RESEK OY
010 397 5500 | info@resek.fi
www.resek.fi

Eetu 0400 719 679
Ville 040 846 3202



**EU
SÄHKÖ OY**

www.eusahko.fi

KLV OY
Kotkan Lämpö- ja Vesityö Oy

- Lvi-urakointi
- Lvi-remonttityöt
- Öljypoltin- sekä maakaasupoltinkorjaukset ja asennustyöt
- Keskuslämmitysjärjestelmäasennukset
- Viemärikuvaukset ja -tarkastukset
- Automaatiotyöt

Olemme
avoinna
arkisin
klo 7-16
- tervetuloa!

Kotkan Lämpö- ja Vesityö Oy
Pulttikatu 1, 48770 Kotka | Puh. (05) 266 562
anna.sandstrom@klv.fi | www.klv.fi

KUUSAAN LVI

- 💧 Lämpöpumppuasennukset
- 💧 Kylpyhuonekalusteasennukset
- 💧 Kv ja lv valvonnat (perustaso)
- 💧 Kiinteistöjen taloteknisen huollontarpeen kartoitukset
- 💧 Kaukolämmönvaihtimien happopesut
- 💧 Putkityöt
- 💧 Huoltotyöt
- 💧 Ilmastointi

Yhteydenotot: info@kuusaanlvi.fi | 040 508 8815
kuusaanlvi.fi

” Mitä suurempi osa taloyhtiön energiankäytöstä on sähköä, sitä suuremman hyödyn se voi saada kulutuksen ohjauksesta sähkön hinnan mukaan sekä aurinkosähköjärjestelmän asentamisesta.

suuremmaksi ja ylijäävällä tuotolla voidaan pienentää asukkaiden sähkölaskuja. Vasta tämän jälkeen ylijäävää aurinkosähköä myydään verkkoon, sanoo Kettunen.

Aurinkosähköselvitys antaa osviittaa kannattavuudesta

Aurinkosähkö myös pienentää rakennuksen E-lukua, joka on eri energiamuotoihin ja niiden ympäristövaikutuksiin perustuva laskennallinen energiatehokkuuden mittari. Taloyhtiö saattaa saada helpommin rahoitusta peruskorjaushankkeelle, jossa E-luku paranee merkittävästi. Rakennuksen E-luku vaikuttaa myös kiinteistön arvoon ja voi olla merkittävä tekijä asunnon ostajille, jotka arvostavat energiatehokkuutta ja kestäväää asumista.

Aurinkosähköjärjestelmän hankkimisesta päättää tietysti yhtiökokous. Päätöksenteko siellä on aina helpompaa, kun päätösehdotus perustuu kattaviin ja selkeisiin tietoihin. Siksi onkin suositeltavaa tilata asiantuntijalta aurinkosähköselvitys, josta selviävät aurinkosähkön tekniset ja taloudelliset edellytykset kiinteistössä. Samassa yhteydessä on hyvä arvioida myös muita lähivuosien korjaus- ja uudistushankkeita, jotka saattavat vaikuttaa aurinkosähköhankinnan ajankohtaan tai mitoittukseen.

Se, millaiseksi aurinkosähköhankinnan hintalappu lopulta muodostuu, on aina taloyhtiökohtaista, Kettunen muistuttaa. Katon hyvä kunto, suotuista sijainti ja esteettä katolle paistava aurinko ovat yleisiä edellytyksiä, mutta sen jälkeen on tarkasteltava sähkönkulutuksen ajoittumista tunti- tai varttitasolla.

Energiayhteisö pienentää asukkaiden sähkölaskuja

Osakkaiden kiinnostusta aurinkosähköjärjestelmän hankkimiseen lisää mahdollisuus perustaa energiayhteisö, jonka ansiosta pientuotannon hyötyjä jaetaan talon asukkaille. Yhteisesti tuotettu aurinkosähkö pienentää ostoenergian kuluja, mikä näkyy suoraan pienempinä hoitovastikkeina ja sähkölaskuina. Energiayhteisö voi nostaa kiinteistön arvoa ja houkuttelee vastuullisuutta arvostavia asukkaita.

Energiayhteisön avulla aurinkopaneelilla tuotettua sähköä jaetaan laskennallisesti kiinteistösähköliittymän lisäksi asukkaiden sähkönkulutukseen eli jokainen asukas hyötyy yhteisöstä pienempinä asumiskuluina. Vasta asukkaiden sähkönkulutuksen ylittävä osa myydään sähköverkkoon, ja siitäkin yhtiö saa tuloja.

Energiayhteisön toiminta perustuu siis energiaomavaraisuuden kasvattamisen lisäksi taloudellisen hyödyn tavoitteluun. Aurinkosähköjärjestelmän kokoa on mahdollista kasvattaa hallitusti ja kustannustehokkaasti. Samalla taloyhtiön osukkaat ja asukkaat saavat maksimaalisen taloudellisen hyödyn aurinkosähköjärjestelmästä.

Jos järjestelmään vielä liitetään akusto, voidaan hyvään sään aikana tuotettua sähköä käyttää kätevästi sellaisina aikoina, kun paneelit tuottavat vähemmän. Akustoon voidaan myös varastoida ostosähköä silloin, kun se edullista.

Energiayhteisö kasvattaa mahdollisuuksia energiaan liittyvien arvovalintojen tekemiseen tuomalla uudenlaisen mahdollisuuden vaikuttaa oman sähköntuotannon tapaan ja sitä kautta ympäristövaikutuksiin.

Älykäs ohjaus tasapainottaa asumisoloja ja säästää energiaa

Erityisesti lämmityksen, mutta myös ilmanvaihdon älykäs ohjaus laskee energiakustannuksia. Markkinoilla on useita toimijoita, jotka tarjoavat taloyhtiöille älyohjausta.

Älykäs ohjaus edellyttää, että huoneistoihin asennetaan antureita, jotka mittaavat lämpötilaa ja usein myös kosteutta ja hiilidioksidia. Anturit antavat taloyhtiölle tärkeää tietoa eri tilojen olosuhteista ja auttavat parantamaan asumisoloja.

Useimmiten antureihin liittyy myös ohjauspalvelu, joka ohjaa esimerkiksi sitä, että miten lämmintä vettä patteriverkostoon menee.

Älykkäät ohjauspalvelut tasapainottavat asumisolosuhteita, säästävät energiaa ja voivat ohittaa kaukolämmön kulutushuippuja varastomalla rakennukseen lämpöä vähän ennen kulutushuippua. Hyvänä esimerkkinä voisi käyttää sitä, että aamuisin keskivertoyhtiössä on yhtäaikaa paljon suihkuun menijöitä. Silloin sekä veden että tilojen lämmittämiseen menee paljon energiaa.

Jos on mahdollista varastoida lämpöä rakennukseen aamuyöstä ennen huippua ja pienentää tilojen lämmitystä suihkuhuipun aikana, niin se tasaa kulutushuippuja. Silloin syntyy säästöä myös kaukolämpömaksuissa. Kaukolämpötariffissa on useimmiten mukana niin sanottu tehomaksu, joka määräytyy sen mukaan, mikä on korkein kulutus-

huippu. Alentamalla kulutushuippuja voidaan vaikuttaa siis myös kaukolämmön hintaan.

Taloyhtiöiden rooli kasvaa joustoa vaativilla sähkömarkkinoilla

Anturit antavat isännöitsijälle ja hallitukselle arvokasta tietoa siitä, ovatko kaikki huoneistot yhtä lämpimiä. Jos eivät ole, pitää patteriverkosto tasapainottaa. Jos patteriverkosto on epätasapainossa, niin taloa lämmitetään kylmimmän huoneiston mukaan, jolloin muualla on liian kuuma ja energiaa kuluu hukkaan.

Kun patteriverkosto on tasapainossa, saadaan madallettua keskilämpötilaa ja luotua paremmat ja terveellisemmät olosuhteet asukkaille. Ilmanvaihtokin voidaan ohjata anturien tuottaman tiedon perusteella ja sillä on vaikutusta sisäilmaan.

Älytermostaatit voivat olla huoneisto- ja patterikohtaisia. Seinälle asennettu anturi saa lukemat oikeasta kohdasta eikä esimerkiksi ikkunan vierestä ja ohjaa pattereihin asennettuja termostaatteja. Asukas voi ohjelmoida sen muuttamaan lämpötiloja oman asumisrytminsä ja toiveidensa mukaisesti. Makuuhuoneen voi esimerkiksi säätää vähän viileämmäksi yöaikaan, koska alhaisempi lämpöti-



Freepik

la nukkuessa on terveydelle hyväksi. Vastaavasti oleskelutilojen lämpötiloja voi hyvin alentaa siksi aikaa, kun ollaan pois kotoa töissä tai matkalla.

– Tulevaisuudessa taloyhtiö voi lisäksi olla aktiivinen energiatoimija liittämällä aurinkovoimalan akuston osaksi ulkopuolisen palveluntuottajan virtuaalivoimalaa. Sen kautta taloyhtiö osallistuu sähköjärjestelmän tasapainon ylläpitoon, mistä saa taloudellisen korvauksen, toteaa Kettunen.

– Taloyhtiöiden rooli kasvaa joustoa vaativilla sähkömarkkinoilla, kun oma sähkön pientuotanto lisääntyy ja sähköä käyttävät jäähdytys- ja lämmitysratkaisut yleistyvät. Aktiivinen ja eteenpäin katsova taloyhtiö varmistaa mahdollisuudet osallistua energiamarkkinoille ja osaa hyödyntää sähkön tuotannon ja kulutuksen vaihteluita. ●

Maalämpö | Ilma-vesilämpö | Huolto | Viilennys | Suorasähkötalot | Kaivonporaus

**JOKAINEN KOTI ON
AINUTLAATUINEN JA SIKSI
MYÖS SEN SYDÄMENÄ TOIMIVA
LÄMMITYSJÄRJESTELMÄ
ANSAITSEE OLLA YHTÄ ERITYINEN.**

Lämpölinkillä tiedämme, kuinka kotisi energiajärjestelmät suunnitellaan ja toteutetaan yksilöllisesti. Laatu on enemmän kuin teko - se on tapa.



OTA YHTEYTTÄ
www.lampolinkki.fi
010 375 6700
asiakaspalvelu@lampolinkki.fi

Kohteen energiakartoitus on tärkein asia, kun mietitään kodin energiajärjestelmän valintaprosessia.

**VARAA MAKSUTON
ENERGIAKARTOITUS**

www.lampolinkki.fi/energiakartoitus



... Teksti: Mari Pihlajaniemi

Kevään kiinteistöhuoltoa – järjestelmät ja säädöt kevätkuntoon

Talven väistyminen ja lämmityskauden päättyminen tarkoittavat myös sitä, että taloyhtiön kiinteistöhuollossa on käsillä toisenlaisten toimenpiteiden aika. Muun muassa eri LVI-järjestelmät edellyttävät siirtymistä kesäsäätöihin, jotta talotekniikka toimii optimaalisesti.

Kevätkävi on taloyhtiöissä tavallisesti liukkaudentorjunnan ja lumitöiden aikaa. Myös sisätiloissa on tuolloin kuitenkin lukuisia kiinteistöhuollon tehtäviä, joista tulee huolehtia ajallaan.

Osa noista toimenpiteistä on ajankohtaan sidottuja, kun taas osassa riittää, että ne tulevat hoidetuksi säännöllisin vä-

liajoin. Ne voivat olla järkevää aikatauluttaa sellaiseen vuodenaikaan, jolloin taloyhtiön huoltoyhtiö ei ole muiden, akuutimpien tehtävien kuormittama.

Tavallisesti nuo eri huolto- ja tarkastustoimenpiteet kuuluvat kiinteistönhoidon tai teknisen isännöitsijän tehtäviin. Taloyhtiön on kuitenkin hyvä olla niistä tie-

toinen voidakseen varmistaa niiden toteutuminen sovitun mukaisesti.

Helppo tapa varmistaa, että kaikki tarvittavat toimenpiteet tulevat varmasti hoidetuiksi, on taloyhtiön huoltokirjan laatiminen ja ylläpitäminen. Huoltokirjaan kirjataan ylös säännölliset ja kiinteistön kuntoa ylläpitävät huoltotoimet ja tarkas-

tukset tai laitteiston uusimiset.

Säännöllisesti tehdyt tarkastukset ja huollot auttavat havaitsemaan esimerkiksi talotekniikan viat jo varhain, jolloin laitteet voidaan huoltaa tai uusia hallitusti. Säännöllinen ylläpito voi kuitenkin parantaa myös eri LVI-järjestelmien energiatehokkuutta, muistuttaa valtion kestä-



vän kehityksen yhtiö Motivan ylläpitämä Talotekniikan viestintäfoorumi.

Tammi-helmikuu: huomiota lämmityksen toimintaan

Talvet ovat olleet viime vuosina vaihtelevia niin lämpötilojen kuin lumentulon puolesta. Tammikuussa on kuitenkin hyvä seurata huonelämpötilojen tasaisuutta ja kuunnella asukkaiden kokemuksia asiasta. Lämmityskaudella asuintilojen suositeltu lämpötila on +20–22 C.

Lisäksi tuolloin on aiheellista tarkastaa niin patteriventtiilien ja -termostaattien kuin patteriverkoston sekä käyttöveden säätölaitteidenkin toimivuus. Myös tuuletusviemäreiden toimintaa on hyvä tarkkailla ja tehdä tarvittaessa toimenpiteitä, mikäli ne pääsevät paukkupakkasilla jäätymään.

Talon automaatiolaitteiden valvontalakeskusten, eli esimerkiksi lämmön-säätimen tai ilmanvaihdon säätimien sekä niiden ohjausasetukset on hyvä tarkistaa muutamaankin otteeseen jo lämmityskauden aikana.

Helmikuussa on puolestaan otollinen hetki tarkistaa kiinteistön turvallisuuden, kuten alkusammutuskaluston ja palovaroittimien kunto, poistumistiet ja merkinnät sekä väestönsuojelutilat. Samoin taloyhtiön yleisten kosteiden tilojen, kuten saunojen, pintojen kunnon tarkastus on kätevää aikatauluttaa tuohon vuodenaikaan.

Maaliskuu: kulutusseurantaa ennen yhtiökokousta

Maaliskuun lopussa siirrytään taas kesäaikaan, mikä tarkoittaa kellokytkimien siirtoa ja niiden toimivuuden varmistusta. Tuolloin on myös hyvä ajankohta tarkistaa vesi- ja viemärikalusteiden kunto huoneistoissa, kuten myös sulkua ja säätöventtiilit.

Yhtiökokousta ja toimintakertomusta

ennakoiden taloyhtiön kannattaa viimeistään tässä vaiheessa kevättä käydä lisäksi läpi kiinteistön veden-, lämmön- ja sähkönkulutustaan ja vertailla niitä normeerattuihin kulutuksiin. Jos kulutus on kasvanut äkillisesti, se voi viitata vikaan jossain taloteknisessä laitteessa. Järjestelmien vaivihkainen heikkeneminen puolestaan havaitaan yleensä vain kulutustietoja seuraamalla.

Huhtikuu: ilmanvaihto kesäksi kuntoon

Huhtikuussa lämmityskauden päätteeksi on aika tarkistaa taloyhtiön lämmitysjärjestelmien toiminta sekä tehdä niille tarvittavat huoltotoimenpiteet. Talven väistyessä myös mahdollinen piha-alueen sulanapito kytketään toki pois päältä.

Samalla kun lämmitys suljetaan kesäksi, talon ilmanvaihto tai lämmön talteenotto vaihdetaan kesäasetuksille. Lämmityslaitteiden ohella myös kiinteistön ilmanvaihtolaitteiden, poisto- ja tuloilmakoneiden, lämmöntalteenotto-laitteiden ja jäähdytyksen toiminnasta on hyvä varmistua.

Ilmanvaihtokoneen toiminnan tarkastus ja koneen puhdistaminen auttaa varmistamaan, että taloyhtiön ilmanvaihto on riittävällä tasolla ja huoneistojen sisäilma puhdasta. Ylimoitettu ilmanvaihto syö energiaa, mutta riittämättömänä se voi pahimmillaan johtaa rakenteellisiin vaurioihin ja terveysongelmiin sisäilman laadun heikentyessä.

Kevään koittaessa edessä onkin ilmanvaihtoverkoston ja raitisilmasäleikköjen tai -venttiilien puhdistus. Tarvittaessa kannattaa myös vaihtaa IV-suodattimet ja hihnat. Samaan syssyyn on hyvä muistaa myös asuntojen ikkunoiden ulkoilmaventtiilien tarkastus ja tarvittaessa suodattimien vaihto.

Lähteet: Kiinteistöliitto, Talotekniikan viestintäfoorumi

>>

SANEERAUSPALVELU HAMINA OY
Rakentaminen ja remointi on vain soiton tai sähköpostin päässä!



☎ 044 275 1345 / Jarmo | saneerauspalveluhamina@gmail.com

Kiinteistönhoitoa kouvolaalaisittain



Soita ja pyydä tarjous!

Kouvolan Talohuolto Oy
Reijulankatu 20, 45130 Kouvola
www.kouvolangalohuolto.fi
Asiakaspalvelu puh. 040 055 1862

 **TEKNINEN KIIKTEISTÖHUOLTO**
 **ULKOALUEHUOLTO**
 **SIIVOUSPALVELUT**
 **KÄSI- JA KONEUMITYÖT**
 **KONE- JA KULJETUSPALVELUT**



Lisää luettavaa: www.omakiinteisto.com

KAIKKI KODIN LVI-TYÖT

Lämmitysjärjestelmien asennukset, huollot ja korjaukset

• Kaukolämpö • Lämpöpumput • Öljy, kaasua, puu

KVI

Putki- ja Poltinhuolto

040 680 4630 www.putkijapoltinhuolto.fi



Lisää
luettavaa
osoitteessa

www.omakiinteisto.com



Katon keväthuoltoa ei kannata laiminlyödä

Kun talven lumet ovat sulaneet pois, on aika kurkistaa myös katolle mahdollisten vaurioiden tai muiden huoltotarpeiden varalta. Kattotyyppistä riippuen kattoa olisi hyvä huoltaa vähintään kaksi kertaa vuodessa – jos lähitöillä on suurikokoisia puita, puhdistustarve on vieläkin suurempi.

Vesikaton seuranta, huolto ja puhdistus sisältyvät yleensä kiinteistön huoltosopimukseen. Taloyhtiön hallituksen ja isännöitsijän tulisi kuitenkin seurata niiden toteutumista ja huolehtia siitä, että vuosittaiset huollot myös dokumentoidaan. Jos huoltoa laiminlyödään, hyvinkin katto voi päätyä remonttikuntoon ennen aikojaan. Myös katon asennustakuu voi edellyttää tarkistusta säännöllisin väliajoin.

Kattohuollon toimenpiteitä

Olenainen osa katon keväthuoltoa on katon puhdistaminen irtoroskista sammaloitumisen estämiseksi. Myös kourut, vesikaivot ja niiden sihdit on puhdistettava, jotta hulevedet pääsevät ohjautumaan pois katolta halutusti eivätkä lammikoidu katolle. Samasta syystä katto on myös tarkastettava painaumien varalta: lammikoituva vesi voi helposti altistaa katon suuremmalle rasitukselle.

Katon huoltoon kuuluvat yleisesti myös läpivientien tiiveyden tarkistus ja tarvittaessa tiivistys sekä aikaa myöten löystyneiden ruuvien kiristys. Ruuvien alla oleva tiiviste on niin ikään saattanut hapertua ajan myötä ja vaatia sekin uudelleen tiivistämistä.

Huoltokierroksella tulisi tarkastaa myös kattoturvatuotteiden kunto. Niidenkin kiinnitykset voivat löystyä talven aikana, mikä voi aiheuttaa vaaratilanteita katolla työskenteleville. •



Pitkä jäteastioiden rivi on tuttu näky kaikille suomalaisille. Jätteenkierrätyksestä on tullut olennainen osa toimivaa yhteiskuntaa. Sekajätettä kertyy nopeasti liikaa, ja se tuottaa kuluja taloyhtiölle. Jätteiden huolellinen lajittelu pienentää sekä laskuja että roskakasaa.

... Teksti: Ulla Sirén

Taloyhtiö voi säästää roskissakin

Jätteiden lajittelu ja kierrätys säästää luontoa, mutta oikein toteutettuna sillä säästyy myös rahaa. Yhä useampi roska muuttuu nykypäivänä muotoaan uusiomateriaaliksi sen sijaan, että se päätyisi energiaksi jätevoimalassa. Jokainen taloyhtiö ja jokainen yksittäinen asukas voi vaikuttaa siihen, että jätteet päätyvät oikeaan määränpään.

Taloyhtiöiden, joissa on vähintään viisi asuinhuoneistoa, tulee lain mukaan järjestää kierrätysastiat sekajätteelle, biojätteelle ja paperille. Lisäksi talon jätepis- teessä pitää olla kartonki-, muovi- ja lasi- pakkausten sekä pienmetallin keräys. Yhteyspäällikkö **Janne Korkeamäki** Pirkanmaan Jätehuolto Oy:stä lisää, että paikallisesti jätteenkeräykselle voidaan määritellä tiukempia rajoja. Esimerkiksi

yli 10 000 asukkaan taajamissa vastaavaa kierrätystä voidaan vaatia pienemmissä- kin kuin viiden huoneiston taloyhtiöissä. Paikkakuntakohtaiset määräykset voi tar- kistaa kunnalliselta jäteyhtiöltä. – Esimerkiksi paritaloyhtiössä biojät- teet voi myös kompostoida, kunhan kompostoinnista tehdään ilmoitus koti- kunnan jätehuoltoviranomaisille, Korke- amäki muistuttaa.

Kotipi- han puutarhajäte puolestaan ei kuulu mihinkään jätehuollon keräysasti- aan. Jos puutarhajätettä ei kompostoida ja käytetä hyödyksi omassa pihassa, se pi- tää toimittaa itse kunnan järjestämään vastaanottoon. **Avo- in vai katettu jäte- piste** Taloyhtiön jäte- pisteen ei tarvitse olla ka-

tettu, jos astiat ovat kestäviä ja tiiviskan- tisia, niin että linnut ja jyrsijät eivät pääse niihin. Sen sijaan jäte- pisteelle on ehdot- toman tärkeää varata riittävän kokoinen paikka. Käyttäjien määrästä tietenkin riippuu, miten suuret jäte- astiat tarvitaan, mutta olivatpa ne minkä kokoisia tahan- sa, niiden ympärillä on oltava tarpeeksi ti- laa liikkuu. – Tärkeintä on, että jäte- pisteelle >>

Jätteenlajittelun säästötoimet taloyhtiössä



- 1. Toimiva jätepiste.
- 2. Sopivan kokoiset jäteastiat.
- 3. Sujuva kulku sekä ihmisille että jätehuoltoyhtiölle.
- 4. Lukittavaan jätehuoneeseen jätehuoltoyhtiön sarjoitettu lukko.
- 5. Sekajätteen määrän vähentäminen.
- 6. Huolellinen lajittelu kodeissa.
- 7. Jäteastioiden tyhjennysrytmien säätäminen oikeaksi.
- 8. Riittävä tiedottaminen asukkaille oman yhtiön jätteenkierrätyksestä.

Asiantuntija:
Yhteyspäällikkö Janne Korkeamäki,
Pirkanmaan Jätehuolto Oy



on esteetön pääsy ja hyvä valaistus. Sen on oltava turvallinen ja helppokäyttöinen sekä taloyhtiön asukkaille että astioita tyhjentävälle jäteyhtiölle. Erityisesti pihalla liikkuvien lasten ja vanhusien turvallisuuden takia jätepiste tulisi mieluiten sijoittaa sellaiseen paikkaan, että sinne kuljetaan eri reittiä kuin taloon, Janne Korkeamäki selittää.

Katettu jätehuone voi olla kunnossapidon kannalta taloyhtiölle helppo ratkaisu, koska siellä ei tarvitse huolehtia lumitöistä tai hiekoituksesta. Lukittuun tilaan eivät myöskään pääse asiatomat vierailijat.

– Katetussa tilassa pitää olla kantava pohja sekä tarpeeksi leveä ovi ja sen aukeuslaitteet. Kynnyksiä ja korokkeita ei pitäisi olla, koska ne hidastavat jätehuollon työskentelyä. Lukon kanssa voi säästää sarjoittamalla se jätehuoltoyhtiön sarjaan. Jos käytössä on taloyhtiön oma lukko, siitä voidaan laskuttaa erillinen avausmaksu, Korkeamäki muistuttaa.

Riesa tai sitten ilo

Ison ja kaikki vaaditut ehdot täyttävän jätepiesteen sijoittaminen ahtaalle pihalle ei ole aina helppoa. Sujuvien kulkuyhteyksien, hoidon, valaistuksen ja liikkumisturvallisuuden lisäksi asiaa mutkistavat paloturvallisuusmääräykset, sillä jätepiste ei saa sijaita liian lähellä mitään rakennusta. Apua sijoittamisen ongelmiin voi pyytää kunnallisesta jäteyhtiöstä.

Toinen mahdollisesti harmittava asia voivat olla jätteenkierrätyksestä johtuvat lisäkustannukset. Toimiva jätepiste tuo myös säästöjä. Kiinteistöliiton laskelman mukaan taloyhtiön jätteenkäsittelykulut ovat nykyään keskimäärin 0,23 euroa asuineliötä kohti kuukau-

dessä. Janne Korkeamäki toteaa, että jätteen kierrätysvelvollisuus on otettu taloyhtiöissä vastaan enimmäkseen positiivisesti. Jätteiden jälkikäsitteilyn luonto- ja ympäristövaikutukset tiedetään hyvin; jätteiden lajittelua pidetään yleisesti arkipäivän ympäristötekona, johon jokainen voi osallistua.

– Kierrätys mielletään nykyään niin, että se on yksi toimivan yhteiskunnan perusjuttu. Ihmiset haluavat sitä ja ovat kiinnostuneita kehittämään keinoja edistää kierrätystä, Korkeamäki pohtii.

Kustannuksiin voi todellakin vaikuttaa taloyhtiössä. Aluksi kalliilta tuntuva jätepiesteen rakentaminen voi myöhemmin osoittautua säästökksi, sillä hyvä suunnittelu ja huolellinen toteutus vähentävät myöhempiä käyttö- ja korjauskuluja. Laiminlyönneistä taas seuraa helposti kerrannaiskustannuksia, kun korjauksia joudutaan tekemään jälkikäteen tai jätehuolto ei pysty toimimaan sovitulla tavalla.

Esimerkiksi jos pääsy jäteastian luo tai sen siirtäminen on tukkoisen tien takia mahdotonta, jäteyhtiö ei pääse tyhjentämään sitä suunnitellusti. Silloin taloyhtiön on ensin raivattava esteet, jonka jälkeen tyhjennys on mahdollista hoitaa, mutta siitä aiheutuu ylimääräistä vaivaa ja mahdollisesti myös kuluja.

– Kunnollinen, hyvin toimiva ja sopivan kokoinen jätepiste vähentää väkijärjestyksellä myös kaikenlaista hallinnollista tekemistä ja sitä kautta kuluja, Korkeamäki muistuttaa.

Jokainen on syntypaikkalajittelija

Jätteiden lajittelun perusta luodaan jät-



Freepik



Media Potentian kuva-arkisto

teen syntypaikassa eli kotona. Siksi jokainen taloyhtiön asukas lopulta ratkaisee, kuinka hyvin kierrätyksessä onnistutaan – ja kuinka paljon säästöjä syntyy.

Toimiva lajittelupiste tarvitaan jo kodin seinien sisällä, sillä harva juoksuttaa jokaisen yksittäisen purkin ja pakkauksen erikseen pihalle jätteastiaan.

Uusissa valmiskeittiöissä ja keittiökaapistoissa lajittelu otetaan jo huomioon, mutta vanhoissa asunnoissa täytyy kehittää erilaisia luovia ratkaisuja, jotta kaikki perheenjäsenet jaksavat toimittaa roskat oikeisiin lokeroihin.

Janne Korkeamäki sanoo, että tärkein asia on sekajätteen vähentäminen. Sekajätteen maksut ovat kaikkein korkeimmat, koska sen käsittely on kalleinta. Toisin sanoen, mitä paremmin jätteet erotellaan, sitä harvemmin sekajätettä tarvitaan. Ja mitä vähemmän tyhjennyksiä tarvitaan, sitä vähemmän kertyy laskua.

Toinen erityisen merkittävä seikka on huolehtia, että biojätettä ei joudu toisten roskien sekaan. Se alkaa nopeasti haista sekajätteen joukossa ja sotkee pahimmillaan muun jätteen ja jätteastian – ja samalla menetetään myös käyttökelpoista biojätettä, josta valmistetaan esimerkiksi biokaasua ja lannoitetta.

Kolmas asia, johon huolellisella kotikierrätyksellä voi vaikuttaa, on tiivistäminen. Pahvilaatit, kartonkitölkkit ja muut pakkaukset vievät sellaisinaan paljon tilaa kierrätysastiassa, koska niiden sisällä on ilmaa. Siksi pakkaukset kannattaa taitella mahdollisimman tiiviksi, jotta niitä mahtuu monta vierekkäin ja sisäkkäin. Puhtaita litistettyjä pähvipakkauksia mahtuu kotisäilytykseenkin paljon enemmän kuin kokonaisia sokin sokin heiteltäviä laatikoita.

Miten teen kaiken oikein?

Kun kaikki kierrätysohjeet on käyty läpi, herää monia lisäkysymyksiä. Useimmat ihmiset haluaisivat kierrättää oikein, mutta siinä voi tehdä pahojakin virheitä. Kierrättäminen on vastuullista, ja siinä korostuu yksilön vastuu, sillä mikään taloyhtiö ei pysty tarkkailemaan kaikkien jätteiden sisältöä. Joskus esimerkiksi yksi väärään astiaan heitetty öljy- tai maaliastia on saattanut pilata koko kuormallisen muuten kierrätyskelpoista jätettä.

Jos on epävarma siitä, minne jokin jäte kuuluu, kannattaa arvailun sijasta etsiä tietoa ensisijaisesti jätehuoltoyhtiöiden kotisivuilta tai soittaa oman yhtiön neuvontanumeroon. Esimerkiksi Pirkanmaan Jätehuollon Lajittelu.se -palvelusta löytää asiantuntijoiden laatimat, ajantasaiset ja päivittyvät tiedot siitä, minne mikäkin roska kuuluu.

Taloyhtiöissä on syntynyt huolta myös roskien tiskaamisesta – asiasta, joka menneinä aikoina olisi herättänyt lähinnä hilpeyttä. On kuitenkin tosiasia, että varsinkin kierrätettävän muovijätteen tulisi olla puhdasta, eikä siihen saisi sekoittua esimerkiksi suuria pesuainejäämiä tai ruoantähteitä pakkauksista. Pakkaukset pitäisi siis vähintään pyyhkäistä tai huuhdella, ja sen vuoksi taloyhtiöissä on huolestuttu lämpimän veden kulutuksen lisääntymisestä.

Janne Korkeamäki selittää, että roskaa ei tarvitse tiskata ja huudella kuin käyttöastioita. Nopea huuhtaiseminen kylmällä vedellä riittää – ja jos pakkaus on niin sotkuinen, että sitä tosiaan pitäisi ruveta kuuraamaan puhtaaksi, on viisainta lajitella se sekajätteeseen. ●



Kymenlaakson Jäte Oy on kumppanisi jätehuoltoasioissa

Maksutonta neuvontaa jätteen suunnitteluun

Tarjoamme Kymenlaakson taloyhtiöille maksutonta palveluneuvontaa:

- uuden jätteen suunnittelu
- jätteiden määrän ja tyhjennysvälien optimointi
- lajittelun tehostaminen

Pyydä maksuton neuvontakäynti jo tänään:

Palveluneuvoja Taina Gadding
p. 044 716 8065
taina.gadding@kymenlaaksonjate.fi

Jätteiden tyhjennykset vaivattomasti

Järjestämme bio- ja pakkausjätteiden tyhjennykset koko Kymenlaakson alueella sekä litissä, Mäntyharjussa ja Lapinjärvellä. Lisäksi järjestämme loppujätteiden tyhjennykset Kotkassa, Pyhtäällä, Kouvolassa, litissä ja Mäntyharjussa.

Jätteenkuljetusten asiakaspalvelumme auttaa:

p. 05 744 3474 (ma-pe 9–15)
asiakaspalvelu@kymenlaaksonjate.fi
www.kymenlaaksonjate.fi/asiointi

Jäteasemapalvelut käytössäsi

Jäteasemillamme otetaan vastaan lajiteltuja jätteitä, jotka eivät kuulu kiinteistön jätteisiin. Vastaanotamme mm.

• kotitalouksien vaaralliset jätteet	• metalliromut
• kotitalouksien sähkölaitteet	• remonttijätteet
	• puutarhajätteet

Jätettä voi tuoda kerralla korkeintaan henkilöauton peräkärryllisen.

Aukioloajat, hinnasto ja yhteystiedot:
www.kymenlaaksonjate.fi/jateasemat



Ekokaari 50
46860 Keltakangas
vaihde: 05 744 3400

www.kymenlaaksonjate.fi

  Seuraa meitä somessa!



Näköislehti osoitteessa digiomakiinteisto.com

Elämä muuttuu. Palvelu pysyy.

Meillä henkilökohtainen palvelu kuuluu kaikille,
digikanavissa ja konttorissa paikan päällä.
Tervetuloa tyytyväisten asiakkaiden pankkiin.

omasp